

# Flyttkedjors effekt på bostadsmarknaden

– En bostadspolitisk strategi länkad till social hållbarhet eller ökad segregation?

*Joakim Ziegler*



## **Flyttkedjors effekt på bostadsmarknaden**

### **– En bostadspolitisk strategi länkad till social hållbarhet eller ökad segregation?**

Vacancy chains effect on the housing market

– A housing policy strategy linked to social sustainability or increased segregation?

*Joakim Ziegler*

**Handledare:** Bengt Persson, SLU, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

**Examinator:** Anders Kristoffersson, SLU, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

**Biträdande examinator:** Jan-Eric Englund, SLU, Institutionen för biosystem och teknologi

**Omfattning:** 30 hp

**Nivå och fördjupning:** Avancerad nivå, A2E

**Kurstitel:** Självständigt arbete i hållbar stadsutveckling

**Kurskod:** EX0859

**Program/utbildning:** Hållbar stadsutveckling, ledning, organisering och förvaltning - masterprogram

**Utgivningsort:** Alnarp

**Utgivningsår:** 2019

**Omslagsbild:** Joakim Ziegler

**Elektronisk publicering:** <http://stud.epsilon.slu.se>

**Nyckelord:** Nyproduktion, flyttkedjor, bostadsvakanser, socialt hållbar stadsutveckling.

Alla Illustrationer och Tabeller är framtagna av författaren om inget annat anges.

# Sammanfattning

Syftet med denna studie är att förstå hur nyproducerade bostäder direkt och indirekt, genom efterföljande flyttkedjor, påverkar bostadsmarknaden och boendesituationen för olika typer av hushåll. Detta ges svar genom en fallstudie på Höganäshems två nyproducerade allmännyttiga bostadsprojekt med skilda förutsättningar på pappret. Bidrar nyproducerade bostäder och dess efterföljande flyttkedjor till social hållbarhet? Vilka hushåll gynnas av nyproduktionen och flyttkedjorna?

Genom en kvantitativ metod hämtas uppgifter om de nyproducerade bostäderna, uppstådda vakanser och hushållen. Detta för att kunna följa mönstret för boendets kostnad och geografisk placering samt hushållens inkomst och antal debutanter på bostadsmarknaden genom flyttkedjorna. Detta kopplas sedan ihop med de lägenheter i nyproduktionen som initierat respektive flyttkedja.

Sjöcrona, projektet med de billiga lägenheterna, har i en direkt mening gynnat låginkomsthushåll, unga och debutanter på bostadsmarknaden i högre grad än Månstorp, projektet med de dyra lägenheterna. Sjöcrona skapar billigare bostadsvakanser än nyproduktionen i flyttkedjornas andra länk. Månstorp skapar i sin tur större geografisk spridning på bostadsvakanserna i flyttkedjornas andra länk. Månstorp skapar bostadsvakanser i samma prissegment som nyproduktionens i flyttkedjornas andra länk.

Flyttkedjorna blev i genomsnitt 2,96 flyttar långa. Stora och dyra lägenheter skapar fler bostadsvakanser än små och billiga. Det finns ett samband mellan långa flyttkedjor och lägre boendekostnader samt lägre inkomster. Hushåll med de lägsta inkomsterna, de i inkomstkvartil 1, gynnas däremot inte av långa flyttkedjor. Dessa hushåll gynnas primärt av vakanserna som initieras av små och billiga lägenheter. Flyttkedjor tenderar att brytas i ett annat geografiskt område än de initierades i.

Höganäshems projekt har gynnat hushåll från flera olika inkomstkvartiler och geografiska områden. De har båda direkt och indirekt gynnat låginkomsthushåll, unga och debutanter på bostadsmarknaden. Genom att kombinera stora och dyra bostäder med små och billiga finns alla möjligheter att skapa många och billiga bostadsvakanser genom nyproduktionens efterföljande flyttkedjor. Under dessa förutsättningar anses flyttkedjor vara en effektiv bostadspolitisk strategi mot en socialt hållbar stadsutveckling.

Nyckelord: Nyproduktion, flyttkedjor, bostadsvakanser, socialt hållbar stadsutveckling.

## Abstract

The purpose of this study is to understand how newly produced homes directly and indirectly, through vacancy chains, affect the housing market and the housing situation for different types of households. This is answered by a case study on Höganäshem's two newly produced public housing projects. Does newly produced housing and its following vacancy chains contribute to social sustainability? Which households benefit from new construction and vacancy chains?

The data regarding the newly produced housings, vacant vacancies and the households are obtained through a quantitative method. This is to be able to follow the patterns of the housing cost and geographical location as well as the household income and the number of debutants in the housing market through the vacancy chains. This is later linked to the apartments in the new construction that initiated the respective vacancy chain.

Sjöcrona, the project with the cheap apartments, has in a direct sense benefited low-income households, young and debutants in the housing market to a greater extent than Månstorp, the project with the expensive apartments. Sjöcrona creates cheaper vacancies than the new construction in the second link of the vacancy chains. Månstorp creates greater geographical spread of the vacancies in the second link of the vacancy chains. Månstorp creates vacancies in the same price segment as the new construction in the second link of the vacancy chains.

The vacancy chains were on average 2,96 moves long. Large and expensive apartments create more vacancies than the small and cheap. There is a correlation between long vacancy chains and lower housing costs and lower income. On the other hand, households with the lowest incomes, those in the first income quartile, do not benefit from long vacancy chains. Those households primarily benefit from the vacancies initiated by small and cheap apartments. Vacancy chains tend to break in a different geographical area than they were initiated in.

Höganäshem's projects have benefited households from several different income quarters and geographical areas. Directly and indirectly they both benefit low-income households, young and debutants in the housing market. By combining large and expensive housing with small and cheap there's every possibility to create many and cheap vacancies through the new construction's following vacancy chains. Under these conditions, vacancy chains are considered to be an effective housing policy strategy toward a socially sustainable urban development.

Keywords: Newly produced housing, vacancy chains, housing vacancies, socially sustainable urban development.



## Förord

Detta examensarbete utgör sista momentet på masterprogrammet Hållbar stadsutveckling – ledning, organisering och förvaltning vid Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp. Arbetet har genomförts mellan januari 2019 och maj 2019.

Som ett delmoment i utbildningen skrev jag under vårterminen 2018 ett annat arbete på magisternivå för examen i byggd miljö vid Malmö universitet (Ziegler, 2018). Likt detta arbete behandlade det hållbarhet och bostäder. Detta har inneburit att synergieffekter kunnat uppnås genom att tidigare referenser använts som utgångspunkt i delar av den teoretiska referensramen.

Jag vill rikta ett stort tack till alla som gjort detta arbete möjligt. Myndigheter, fastighetsägare och inte minst Höganäshem. Ett särskilt tack vill jag rikta till Bengt Persson, min handledare vid Sveriges lantbruksuniversitet och Milma Rantamäki Danielsson, planarkitekt på Höganäs kommun. Tack för ert stora engagemang, kloka input och ovärderliga hjälp!

Slutligen vill jag tacka vänner och familj för att ni alltid tror på mig och hejar längs vägen.

Tack!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joakim Ziegler', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

Joakim Ziegler

Höganäs, maj 2019

# Innehåll

<b>1. Inledning</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemdiskussion	1
1.3 Syfte	4
1.4 Frågeställningar	4
1.5 Avgränsningar	4
1.6 Definitioner	4
<b>2. Kontext</b>	<b>5</b>
2.1 Höganäs	5
2.2 Det aktuella ekonomiska läget	8
<b>3. Teori</b>	<b>10</b>
3.1 Hållbar stadsutveckling	10
3.1.1 Socialt hållbar stadsutveckling	11
3.2 Bostaden i den hållbara stadsutvecklingen	12
3.2.1 Bostaden som en rättighet?	12
3.2.2 Bostadens historiska förutsättningar	13
3.2.3 Sverige som bostadsförebild?	14
3.3 Flyttkedjor	16
3.4 Sammanfattning av teorin	17
<b>4. Metod</b>	<b>19</b>
4.1 Litteraturstudie	19
4.2 Empiri	19
4.2.1 Genomförande	21
4.2.2 Metodkritik och felmarginaler	25
<b>5. Empiri</b>	<b>26</b>
5.1 Vem flyttar in i nyproduktionen?	28
5.1.1 Vilka bostäder lämnas?	30
5.1.1.1 Geografiskt	30
5.1.1.2 Ekonomiskt	33
5.2 Flyttkedjan från Månstorp	36
5.2.1 Geografiskt	38
5.2.2 Ekonomiskt	41
<b>6. Diskussion</b>	<b>47</b>
<b>7. Slutsatser</b>	<b>52</b>
<b>8. Förslag på vidare forskning</b>	<b>53</b>
<b>Referenser</b>	<b>54</b>

# 1. Inledning

*Kapitlet inleder med bakgrunden till studiens ämne och en problemdiskussion som sedan mynnar ut i studiens syfte och frågeställningar. Avgränsningar och definitioner för studien presenteras sist.*

## 1.1 Bakgrund

Det råder bostadsbrist i 243 av landets 290 kommuner. Särskilt ansträngt anges situationen vara för hushåll med lägre inkomst och de som är nya på bostadsmarknaden, till exempel unga och nyanlända. Detta trots att det byggs fler bostäder nu än tidigare (Boverket, 2018). Under de senaste 20 åren har svensk bostadspolitik präglats av en stark tilltro till *flyttkedjor* som lösning på bostadsproblematiken för dessa hushåll. Genom att bygga attraktiva bostäder åt hushåll med högre inkomster förväntas det befintliga bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt och bli tillgängligt för de med lägre inkomster (Lind, 2016). Att teorin om flyttkedjor infrias i praktiken är däremot inte en självklarhet.

Höganäs kommun är en av de kommuner som under de senaste åren upplevt en stark befolkningstillväxt med bostadsbrist som följd (Höganäs kommun, 2016). Beläget i nordvästra Skåne utgör kommunen hem till cirka 26 500 invånare idag (SCB, 2019a). Befolkningstillväxten beräknas öka framöver (Höganäs kommun, 2016) vilket gör att 145 nya bostäder behöver byggas i kommunen varje år fram till 2030 (Länsstyrelsen, 2015). Kommunen är i störst behov av små billiga hyresrätter och det är genom det allmännyttiga bostadsbolaget Höganäshem som dessa bostäder ska etableras (Höganäs kommun, 2016). Genom två nyproduktionsprojekt har Höganäshem tillfört bostadsmarknaden cirka 100 nya bostäder. Det ena projektet har tilldelats ett av kommunens mest attraktiva läge och försetts med relativt höga hyror. Det andra projektet har skapats med ambitionen om att möta behovet av just billigare bostäder (Höganäshem, 2018).

## 1.2 Problemdiskussion

Teorin om flyttkedjor baseras på tanken om den kedjereaktion som uppstår när ett hushåll flyttar, i detta fallet, in i en nyproducerad bostad och lämnar en bostadsvakans i det befintliga bostadsbeståndet. Denna vakans kan sedan utnyttjas av ett andra hushåll som i sin tur möjliggör för ett tredje hushåll att flytta in i vakansen som det andra hushållet lämnade efter sig, och så vidare. Flyttkedjan bryts sedan när det inte uppstår någon ny vakans. Det kan bero på att endast delar av hushållet flyttar eller att en debutant som tidigare stått utanför bostadsmarknaden får tillgång till en bostad, till exempel de som flyttar från sitt föräldrahem eller från ett asylboende. Nyproduktionen av dyra bostäder förväntas alltså på detta sätt skapa flyttrörelser som möjliggör att billiga bostäder blir tillgängliga i slutändan för hushåll med lägre inkomster (Rasmusson, Grander & Salonen, 2018).

Flertalet studier visar däremot att flyttkedjor som initieras av nyproduktion sällan inkluderar ekonomiskt svaga hushåll. En nyproducerad dyr bostad tenderar att främst skapa bostadsvakanser och flyttningar inom samma höga prissegment och därigenom endast tjäna de välställda hushållen. Detta visas bland annat i studier från Sydkorea (Baer & Koo, 1994), USA (Marullo, 1985) och Sverige (Clark & Sarapuu, 1984). En av anledningarna till detta kan vara att flyttkedjor tenderar att endast skapa flyttningar inom samma geografiska område som de initieras i och skapar på så sätt endast lokala flyttningar (Magnusson Turner, 2008; Helsingborgshem, 2017). Nyproducerade bostäder i ett ekonomiskt starkt område tenderar alltså att inte skapa möjligheter för hushåll i ekonomiskt svaga områden att flytta (Rasmusson, Grander & Salonen, 2018)

Pleiborn (2015) menar istället att flyttkedjornas längd är nyckeln. Ju större och dyrare bostad som produceras, desto längre blir flyttkedjan. Långa flyttkedjor innebär i sin tur att bostäder för hushåll med låga inkomster blir tillgängliga i slutändan. Detta minskar då behovet av att bygga bostäder direkt till dessa grupper, menar hon. Marullo (1985) visar också genom sin studie på flyttkedjor i USA att stora privata bostäder för hushåll med hög inkomst genererade längre flyttkedjor än vad små hyresbostäder för hushåll med låg inkomst gjorde. En studie som däremot visar motsatsen är gjord på Torontos bostadsmarknad. Sharpe (1978) kunde istället konstatera att de längsta flyttkedjorna skapades genom att producera små billiga hyresbostäder.

Som lösning på bostadssituationen för de inkomstsvaga hushållen vill bostadsforskaren Martin Grander att det byggs billiga bostäder direkt till målgruppen istället för att hänvisa till flyttkedjor. Han menar att det finns en stark övertro till att bygga nytt och dyrt för att lösa bostadsbristen. Martin Lindvall är samhällspolitisk chef hos Fastighetsägarna och menar att det väsentliga i debatten inte är huruvida man ska hänvisa till flyttkedjor eller inte utan hur de kan fungera bättre. Han menar att flyttkedjornas funktion måste säkerställas så att de billigaste bostäderna verkligen frigörs och når dem med störst behov. Han menar också att de billigaste bostäderna redan finns, de kan inte byggas (Ahola, 2018).

Höganäshems två olika projekt har tilldelats olika lägen och olika förutsättningar. Det är därmed rimligt att anta att de kommer ha olika möjligheter att påverka boendesituationen för hushåll med låg inkomst. Det ena projektet, *Månstorp 32 (vidare kallat Månstorp)*, är beläget centralt i Höganäs tätort och beskrivs som "*strandnära med sundsutsikt och relativt höga hyror*" (Höganäshem, 2018:6). Det andra projektet, *Sjöcrona etapp 3 (vidare kallat Sjöcrona)*, är beläget i tätortens östra utkant och ska "*optimeras både till lägenhetsyta och hyror för att möta behovet av billigare bostäder*" (ibid).

Både internationella och svenska studier har visat att en flyttkedja tenderar att initieras och brytas

inom samma prissegment (Clark & Sarapuu, 1984; Marullo, 1985; Baer & Koo, 1994) och inom samma geografiska område (Magnusson Turner, 2008; Helsingborgshem, 2017). Med detta som grund är det därför svårt att validera flyttkedjornas tilltänkta funktion. Att bygga dyra bostäder och sedan hänvisa till flyttkedjor som lösning för ekonomiskt svaga hushåll och de som står utanför bostadsmarknaden saknar helt enkelt vetenskapligt stöd idag. Att grunda sina bostadspolitiska argument på denna strategi måste därför ses som ytterst vanskligt. Eller?

Det finns få studier i allmänhet på flyttkedjor och dess påverkan på bostadsmarknaden. I synnerhet saknas det också aktuella studier på ämnet, de flesta som gjorts är minst 25 år gamla. Det behövs aktuella studier för att kunna validera de tidigare studiernas resultat och för att bättre förstå flyttkedjorna som företeelse på bostadsmarknaden. Kunskapen om flyttkedjor är något som även Boverket (Boverket, 2015) betonar vikten av. Den behövs för att förstå effekten av nyproduktion och andra omflyttningar i bostadsbeståndet, menar de. Rasmusson, Grander & Salonen (2018) har dessutom identifierat specifika behov i framtida forskning om flyttkedjor. De anser att det bör fokuseras mer på vilken typ av hushåll som gynnas av flyttkedjorna istället för att enbart se vilka bostadsvakanser som uppstår. De eftersöker också ett bredare geografiskt fokus. Tidigare studier har i stor utsträckning endast studerat flyttkedjorna som sker inom en geografiskt begränsad bostadsmarknad. När regional bostadsförsörjning blir ett allt vanligare diskussionsämne i Sverige menar de att flyttkedjornas effekter utanför stadens eller kommunens gränser blir allt viktigare att studera.

Om flyttkedjor initieras och bryts inom samma prissegment och geografiska område går det inte att hävda flyttkedjornas positiva påverkan på inkomstsvaga hushålls boendesituation när byggandet sker av stora och dyra bostäder. I detta fall bidrar tron på flyttkedjor snarare till en passivitet som skapar en större bostadsbrist för denna grupp och på sikt en potentiellt ökad segregering. Flyttkedjornas roll som strategi för en socialt hållbar stadsutveckling går därför att ifrågasätta.

Studien är av vikt ur ett större perspektiv då den bidrar med aktuell kunskap om flyttkedjor, dess påverkan på bostadsmarknaden och dess möjlighet att tillgängliggöra bostäder för hushåll som står utanför bostadsmarknaden och de med låg inkomst. Detta görs genom en studie på två olika nyproduktionsprojekt med olika förutsättningar som båda är skapade av allmännyttan. Vilket projekt kom till störst nytta för hushåll utanför bostadsmarknaden och de med låg inkomst? Detta genom att studera den direkta effekten på de som flyttar in i nyproduktionen men också indirekt genom de flyttkedjor som respektive projekt initierar. Detta utan en geografisk gräns för när flyttkedjan bryts. Denna kunskap kan sedan ligga till grund för framtida bostadspolitiska argument och skapa de bästa förutsättningarna för att avhjälpa bostadsbristen och för en socialt hållbar stadsutveckling.

### 1.3 Syfte

Syftet med studien är att öka förståelsen för hur nyproducerade bostäder påverkar bostadsmarknaden i allmänhet och boendesituationen för olika hushåll i synnerhet. Dels genom vilka hushåll som flyttar in i nyproduktionen och därmed gynnas direkt av den och dels vilka hushåll som gynnas indirekt genom de efterföljande flyttkedjorna som skapas. Detta för att kunna avgöra om inriktningen på dyra bostäder och tron på dess påföljande flyttkedjor är en legitim strategi för en socialt hållbar stadsutveckling. Detta ges svar genom en studie på Höganäshems två nyproducerade bostadshus med skilda förutsättningar.

### 1.4 Frågeställningar

Om eller på vilket sätt bidrar nyproducerade bostäder och dess efterföljande flyttkedjor till social hållbarhet?

- Vilka hushåll flyttar in i nyproducerade bostäder?
- Vilka hushåll gynnas av flyttkedjor?

### 1.5 Avgränsningar

Studien avgränsas till Höganäshems två bostadsprojekt Månstorp och Sjöcrona, dess hyresgäster och efterföljande flyttkedjor. Jämförelsen mellan projekten avgränsas till flyttkedjornas första och andra länk. Detta för att projektet Sjöcrona inte var färdigställt och således inte huserade sina hyresgäster under studiens genomförande. Se mer under kapitel 4, Metod. Studien avgränsas tidsmässigt till vårterminen 2019.

### 1.6 Definitioner

I denna studie används bland annat begreppen *låg inkomst*, *låg ekonomisk status* och *inkomstsvaga*. De syftar alla till en individ eller ett hushåll som hade en årsinkomst som föll under maxgränsen för inkomstkvartil 1 för inkomståret 2017. Maxgränsen för denna inkomstkvartil baserat på den fastställda förvärvsinkomsten var 167 800 kronor för individer och 242 700 kronor för hushåll (SCB, 2019b). Det finns flera parametrar som är intressanta att studera i detta hänseende. Födelseland, utbildning och förvärvsfrekvens är några av dem, däremot sammanfaller alla dessa väldigt väl med inkomsten varför denna faktor valts ut som definition (Grander, 2019). När denna studie genomförs är inkomstuppgifter för 2017 de senast tillgängliga.

## 2. Kontext

*Detta kapitel syftar till att redogöra för de kontextuella faktorer som råder vid studiens genomförande. Detta för att öka förståelsen för hur resultatet av denna studie kan tolkas och implementeras i andra geografiska-, ekonomiska-, och tidsmässiga kontexter.*

### 2.1 Höganäs



*Illustration 1: Höganäs kommuns geografiska läge i förhållande till Skåne som region.*

Höganäs kommun är geografiskt beläget på Kullahalvön i nordvästra Skåne, se Illustration 1. Höganäs har genom åren utvecklats från ett fiske- och jordbrukssamhälle till en gruvort som bröt stenkolk och sedermera lera för olika keramikföremål. Idag är Höganäs en industristad med störst fokus på metallurgi genom Höganäs AB (Höganäs kommun, 2018a). Höganäs är även ett populärt turistmål med fokus på naturupplevelser, lokalproducerat livsmedel och shopping (Höganäs kommun, 2018b).

Höganäs kommun var den 31 december 2018 hem till 26 566 invånare (SCB, 2019a). Det bor strax över 184 personer per km<sup>2</sup> i kommunen (SCB, 2018). Kommunens befolkningsprognos visar en befolkningsökning på cirka 1 % om året fram till 2020 (Höganäs kommun, 2016). Detta skapar ett behov av nya bostäder i kommunen, närmre bestämt 145 stycken årligen fram till 2030 (Länsstyrelsen, 2015). Det råder ett bostadsunderskott i kommunen idag och störst är behovet av små billiga hyresrätter (Höganäs kommun, 2016).

Bostadsbeståndet i kommunen uppgick 2017 till 11 755 bostäder. 65,4 % utgjordes av äganderätter, 26,5 % hyresrätter och 8,1 % bostadsrätter (Region Skåne, 2018).

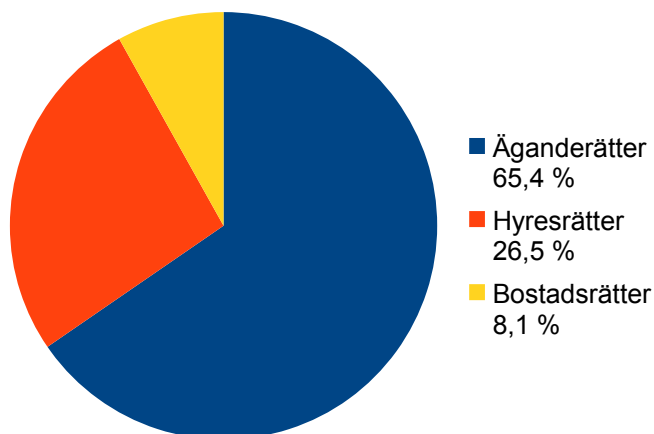


Illustration 2: Andelen av bostadsbeståndet per upplåtelseform i Höganäs kommun 2017 (Region Skåne, 2018).

I genomsnitt bor 2,23 personer i varje lägenhet i kommunen, jämfört med 2,08 i hela Sverige. (Region Skåne, 2018). Flyttningsöverskottet uppgick 2017 till 433 personer. Samma år uppgick födelseunderskottet till 89 personer. Detta visar en befolkningsökning på 344 personer i kommunen, eller 1,3 %, 2017 (SCB, 2018).

Medelåldern i Höganäs kommun var 2016 44,6 år, jämfört med 41,2 år i hela Sverige (Statisticon, 2017). Störst andel av invånarna finns i åldersgruppen 45-64 år och lägst andel av invånarna finns i åldersgruppen 20-24 år (SCB, 2018).

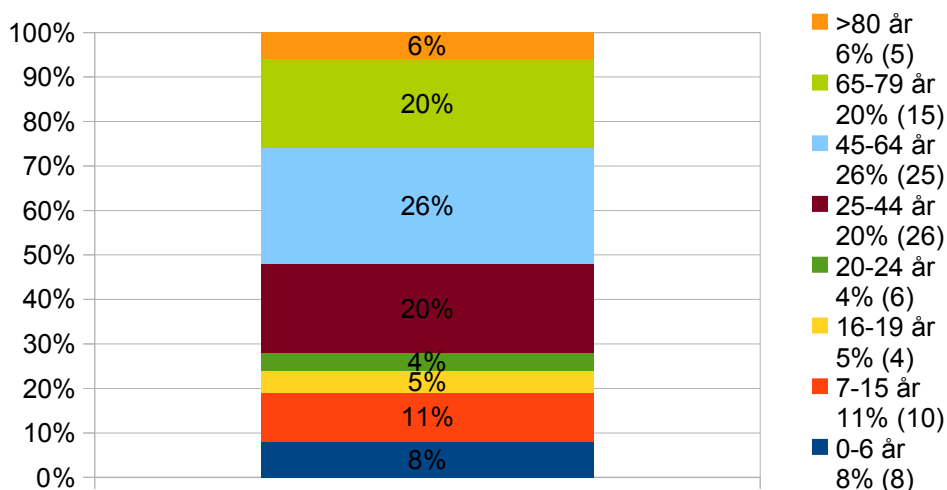


Illustration 3: Andelen av invånarna i Höganäs kommun per åldersgrupp 2017. Inom parentes för hela Sverige (SCB 2018).



Andelen utrikesfödda i Höganäs kommun uppgick 2017 till 13%, jämfört med 19 % i hela Sverige (SCB, 2018). Arbetslösheten uppgick 2017 till 4,4 %, jämfört med cirka 7,5 % i hela Sverige (Region Skåne, 2018). Medelinkomsten per år och invånare är något högre än för hela Sverige; 339 000 kr jämfört med 314 000 kronor (SCB, 2018).

Genom att dela in inkomstspannet i fyra kvartiler kan en definition göras om vilka individer som har en låg, medellåg, medelhög respektive hög inkomst. Inkomstkartil 1 innehåller de med låg inkomst och inkomstkartil 4 de med hög. Nedan följer en tabell med maxvärden och medelvärden för inkomstkartilerna gällande dels Höganäs kommun och dels för hela Sverige. Inkomsterna är här definierade som den fastställda förvärvsinkomsten 2017, det vill säga inkomst av tjänst och näringsverksamhet minus allmänna avdrag.

*Tabell 1: Indelning av inkomst baserad på fastställd förvärvsinkomst 2017 på individnivå i fyra kvartiler för Höganäs kommun och hela Sverige (SCB, 2019b).*

	Höganäs		Sverige	
	Max	Medel	Max	Medel
<b>Inkomstkartil 1</b>	171 900	94 134	167 800	86 312
<b>Inkomstkartil 2</b>	286 000	228 094	283 200	224 775
<b>Inkomstkartil 3</b>	416 400	348 135	402 400	340 795
<b>Inkomstkartil 4</b>		624 427		582 469

De senaste 20 åren har de borgerliga partierna haft majoritet i Höganäs kommunfullmäktige (Ortshistoria, 2011). Valet 2018 gav de borgerliga partierna Moderaterna, Centerpartiet och Kristdemokraterna majoritet med 22 av de 41 mandaten, därav Moderaterna tilldelades 17 av mandaten (Höganäs kommun 2018c).

*Tabell 2: Valresultat till kommunfullmäktige i Höganäs kommun 2018 uttryckt i procent och mandat, rangordnat efter största parti (Höganäs kommun, 2018c).*

<b>Parti</b>	<b>Valresultat i procent (mandat)</b>
Moderaterna	40,1 (17)
Socialdemokraterna	20,4 (7)
Sverigedemokraterna	12,2 (5)
Centerpartiet	8,4 (3)
Liberalerna	7,7 (3)
Miljöpartiet	6,1 (3)
Kristdemokraterna	4,5 (2)
Vänsterpartiet	2,8 (1)

## 2.2 Det aktuella ekonomiska läget

Riksbankens penningpolitiska rapport från februari 2019 rapporterar följande:

Efter flera år av stark global tillväxt med hög BNP-tillväxt och sjunkande arbetslöshet har världskonjunkturen nu gått in i en mognare fas. Detta innebär att en lägre global tillväxt är att vänta, även om konjunkturen fortfarande förväntas vara god de närmsta åren. Stark arbetsmarknad och stigande löner väntas bidra till att kärninflationen stiger i omvärlden. Det råder en stor osäkerhet i den internationella ekonomin, särskilt i euroområdet där bland annat Storbritanniens utträde ur EU är en källa till osäkerhet.

Efter en genomsnittstillväxt på 2,5 % av Sveriges BNP de senaste åren väntas nu siffran dämpas till under 2 % de kommande tre åren. Utvecklingen på bostadsmarknaden anses vara en stor bidragande faktor till detta. Bostadsbyggandet har nu börjat falla efter en stark tillväxt de senaste åren. Tillväxten i hushållens konsumtion har börjat stagnera till följd av dämpade bostads- och aktiepriser. Trots detta råder ett starkt konjunkturläge i den svenska ekonomin. Det återspeglas bland annat i att det fortfarande finns en stark efterfrågan på arbetskraft. Arbetslösheten i Sverige noteras dessutom för den lägsta nivån på ett decennium. Den starka konjunkturen och snabbt stigande energipriser har bidragit till att inflationen de senaste två åren legat nära målet på 2 %.

För att få inflationen att stiga och stabiliseras runt målet har det krävts penningpolitisk stimulans. Styrräntan har därför under en lång period legat på -0,5 %. Den starka konjunkturen, den låga arbetslösheten, den höga sysselsättningen och att inflationen stabiliserats har nu gjort att behovet av penningpolitisk stimulans har minskat. Förutsatt att inflationen håller sig vid målet innebär detta att styrräntan förväntas höjas de närmsta åren. Som ett led i detta höjdes den i december 2018 till -0,25 %. Fler höjningar väntas ske två gånger om året med 0,25 procentenheter vid varje tillfälle.

Bostadspriserna har återhämtat sig något efter ett fall under hösten 2017. Priserna väntas stiga svagt enligt Riksbankens prognos och därmed väntas också fallet i bostadsinvesteringarna att stagnera de kommande åren. Den framtida utvecklingen är dock mycket osäker. Trots denna osäkerhet stiger hushållens skuldsättning. Dessa hushåll är inte bara känsliga för stigande räntor utan andra ekonomiska förutsättningar som stigande arbetslöshet och sjunkande bostadspriser. Finansinspektionens införande av amorteringskrav är ett exempel på åtgärd för att minska dessa risker (Riksbanken, 2019). Amorteringskraven begränsar hushåll med höga skulder i förhållande till bostadens värde och inkomst. Amorteringskravet tvingar hushåll som lånar mer än 50 % av bostadens värde att amortera minst 1 % av sitt lån årligen och de som lånar mer än 70 % ska amortera minst 2 %. De hushåll som dessutom lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoårsinkomst ska

amortera ytterligare 1 %. Detta gäller utöver det krav om en kontantinsats på minst 15 % av bostadens köpeskilling som infördes 2010 (Finansinspektionen, 2018).

För att lösa bostadsmarknadens strukturella problem krävs däremot bostads- och skattepolitiska åtgärder framför allt. Till exempel genom att se över hyressättningssystemet, beskattningen av vinster vid bostadsförsäljningar, fastighetsskatten och ränteavdragen. Utkastet till överenskommelsen mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna i januari 2019 innehåller förslag på reformer av bostadsmarknaden. Fri hyressättning vid nyproduktion och avskaffande av räntan på uppskovsbeloppet är några av förslagen. Billigare och snabbare byggande genom förenklingar och förkortningar i planprocessen är en annan (Riksbanken, 2019).

Under 2018 hade det genomsnittliga bostadslånet i Sverige en ränta på 1,58 %. Nya låntagare amorterade sitt bostadslån med i genomsnitt 2,1 % samma år (Finansinspektionen, 2019).

### 3. Teori

*Kapitlet ger läsaren en kunskapsgrund att ha med sig genom läsningen. Den teoretiska referensram som återges i detta kapitel diskuteras utifrån studiens resultat i kapitel 6, Diskussion.*

#### 3.1 Hållbar stadsutveckling

Allt fler av jordens befolkning bosätter sig i urbana samhällen. 2017 var andelen uppe i 55 %. Siffran har ökat kontinuerligt under åren och det är en trend som ser ut att hålla i sig (The World Bank, 2019). Stadsutvecklingen har på flera ställen i världen inte hängit med den höga inflyttningstakten vilket gjort att flera platser i världen har fått det svårare att erbjuda en god livskvalitet för sina invånare. Med utmaningar som arbetslöshet, segregation och miljöproblem har inflyttningstakten skapat ett stort internationellt fokus på begreppen *hållbarhet* och *hållbar utveckling* för att kunna råda bot på problemen (Hedenfelt, 2013).

Bärkraft, bärighet och livskraft ligger till grund för begreppen och definierar ett tillstånd (hållbarhet) eller en process (hållbar utveckling) (Kates, Parris & Leiserowitz, 2005). Den mest kända definitionen av hållbar utveckling presenterades av FN 1987 i rapporten *Our common future*: "*development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs*" (WCED, 1987). Den allmänna definitionen eller metoden för att uppnå hållbar utveckling har varken blivit mer specifik, lättförståelig eller uppdaterad sedan dess (Hedenfelt, 2013). Begreppet är diffust och svårt att avgränsa men Bossel (1999) menar att detta inte är en nackdel. Han menar istället att begreppet behöver vara dynamiskt för att det ska kunna anpassas till aktuella omständigheter. Kulturer, miljöer och teknologi förändras över tid och speglar samhällets ständiga utveckling. För att begreppet ska vara effektivt behöver det vara flexibelt.

Diskussioner förs även huruvida hållbarhet är en absolut term. Ett glas, till exempel, kan antingen vara tomt eller inte tomt. "Tomheten" går inte att påverka på så sätt att glaset inte kan bli mer eller mindre tomt. På samma sätt ifrågasätts hållbarhet. Ska hållbarhet kunna graderas eller kan det faktiskt bara vara hållbart eller inte hållbart? Det pratas mycket om att "öka hållbarheten" idag när det i praktiken syftar till att gå från ohållbart till hållbart snarare än att gå från hållbart till ännu mer hållbart. Ytterligare problematik ligger i att gränsen mellan hållbart och ohållbart inte är tydlig vilket givetvis försvårar arbetet med hållbarhet vilket gör att vi riskerar att nöja oss med att minska ohållbarheten snarare än att uppnå hållbarhet (Hedenfelt, 2013). Pope, Annandale & Morrison-Saunders (2004) instämmer i problematiken och belyser frågan huruvida det ska räcka med att minska negativ förändring eller om hållbar utveckling måste innebära positiv förändring. De menar att det är en fråga om inställning och framförallt makt. Hedenfelt (2013) menar att de som har makten att påverka definitionen av hållbar stadsutveckling leder vägen för morgondagens

utveckling. Campbell (1996) menar däremot att just definitionen inte är det mest centrala i arbetet med hållbar stadsutveckling. Målet är inte ett tillstånd av utopi utan arbetet med hållbar stadsutveckling ska belysa konflikterna mellan de tre hållbarhetsaspekterna. Detta skapar i sin tur en debatt som ska leda till att lokala aktörer sätter in praktiska insatser för att lösa konflikterna tillsammans. Då har arbetet med hållbar stadsutveckling lyckats.

De tre hållbarhetsaspekterna utgörs av det ekonomiska, ekologiska och sociala. En modell som illustrerar dess relation till varandra är *Sfärmodellen*, se Illustration 4. Den ser hållbarhetsaspekterna som tre överlappande cirklar, eller sfärer. Där alla cirkarna möts skapas hållbar utveckling då alla aspekterna och länkarna mellan dem måste vara hållbara samtidigt. Aspekterna är alltså inte enskilda fenomen utan sammanflätade med varandra (Hedenfelt, 2013).

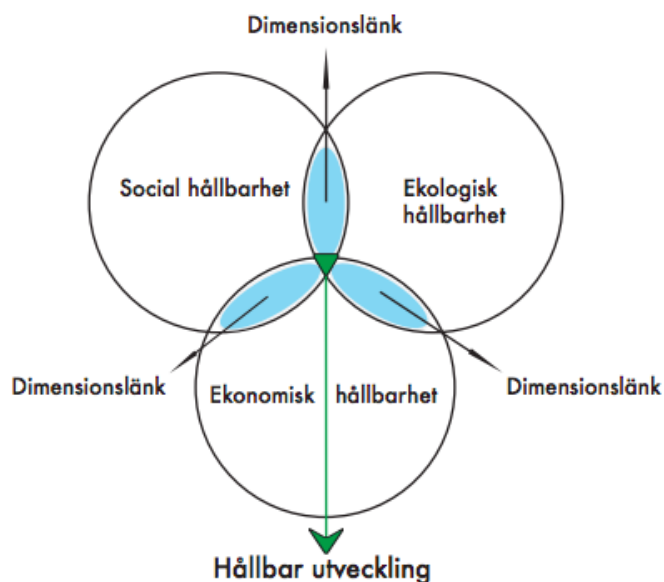


Illustration 4: *Sfärmodellen*. De tre hållbarhetsaspekterna symboliseras av cirklar. När hänsyn tas till samtliga uppstår hållbar utveckling (Hedenfelt, 2013).

### 3.1.1 Socialt hållbar stadsutveckling

Den sociala hållbarhetsaspekten fokuserar på människans rättigheter och skyldigheter (Hedenfelt, 2013). Boverket (2010) definierar social hållbarhet som *"en utveckling av staden mot ökad integration och minskad boendesegregation"*, Sanne (2004) menar att det är *"samhällets förmåga att fortgå, att reproducera sig och lösa kriser"*. Beroende på vem som tillfrågas och dess intresse i samhället har alltså även social hållbarhet flertalet definitioner. Vallance, Perkins & Dixon (2011) menar dessutom att en enda definition hade varit att förneka dess komplexitet. I deras arbete med att studera teoretiska definitioner av begreppet har de istället identifierat tre olika komponenter.

- **Utveckling** (*Development*). Möta grundläggande behov som rättvisa, skapa socialt kapital.
- **Överbrygga** (*Bridge*). Uppnå bio-fysiska miljömål genom ett förändrat beteende.
- **Underhåll** (*Maintenance*). Upprätthållandet av sociokulturella egenskaper under förändring och hur människor omfamnar eller avfärdar dessa.

Social hållbarhet i städer diskuteras bland annat av Fainstein (2010). Hon använder sig av begreppet rättvisa och menar att en rättvis stad ger möjligheter till rättvisa resultat för alla invånare. De behövande ska stödjas med offentliga investeringar och regleringar. Att öka standarden i innerstaden och på så sätt föra bort hushåll med mindre resurser är istället ett exempel på hur staden stödjer de som redan har det bra och karaktäriserar inte en rättvis stad. En rättvis stad definieras istället av Fainstein genom tre beståndsdelar.

- **Mångfald** (*Diversity*). Det är viktigt med en blandning. Nya bostadsområden ska inkludera olika typer av hushåll och diskriminerade grupper ska genom stöd kunna öka sina möjligheter.
- **Demokrati** (*Democracy*). Allas röst är lika mycket värd, ingen ska få mer fördelar än någon annan. Medborgarna ska vara med och utveckla staden
- **Rimlig likhet** (*Equity*). Insatser ska omfördelas till förmån för socioekonomiskt svaga grupper. Nya bostadsområden ska erbjuda boende för hushåll med inkomster under medianen. Det måste finnas fördelar för låginkomsttagare i stadsutvecklingsprojekt.

Fainstein (ibid) jämförde flertalet städer och utsåg Amsterdam som den mest rättvisa staden. Av alla bostäder som byggdes mellan 1945 och 1985 utgjordes 90 % av hyresbostäder. Detta har gjort att Amsterdam idag har en relativt låg segregation. Inkluderande offentliga platser och medborgardeltagande i planeringsfrågor låg också till grund för utmärkelsen.

## 3.2 Bostaden i den hållbara stadsutvecklingen

### 3.2.1 Bostaden som en rättighet?

Alla har rätt till en levnadsstandard som är adekvat för hälsa och välbefinnande menar FN. Ett boende utgör en central förutsättning för att uppnå detta (UN, 1948). Bengtsson (2001) menar att boendet ses just som en rättighet i många länder på ett allmänt plan, men vad det faktiskt innebär är ofta inte självklart. Rösträtt, utbildning och många andra rättigheter förväntas du bli berättigad utan att betala för. Boendet är däremot en rättighet som du förväntas betala för, fortsätter Bengtsson. I ekonomisk gengäld distribueras bostäder mellan köpare och säljare samt mellan hyresvärdar och hyresgäster. För de som inte har möjlighet att själva skaffa sig en bostad kan en offentlig allokering vara aktuell vid en *selektiv* bostadspolitik. Vanligare i västvärlden är däremot att

distributionen av bostäder sker genom avtal. Den *universella* bostadspolitiken ser nämligen inte bara boendet som en viktig hörnsten i välfärdssamhället utan också som något som styrs av konsumentpreferenser. Offentliga organ har då istället möjligheten att påverka dessa avtal genom att korrigera ekonomiska- och institutionella förutsättningar för att de ska tillgodose alla hushållens behov. Bidrag, skatteregler och hyresregleringar är alla exempel på åtgärder som påverkar bostadsmarknadens avtal (Bengtsson, 2001).

### 3.2.2 Bostadens historiska förutsättningar

Under det senaste seklet har Sveriges bostadspolitik genomgått flertalet väsentliga förändringar. Grundström & Molina (2016) har identifierat tre olika epoker.

#### 1. Folkhemsprogrammet (1930-1974)

Nybyggnationen av bostäder kontrollerades i stor utsträckning av staten. Genom att reglera räntor, kontrollera kommunala bostadsbolag och införa subventioner kunde frågor om vad, var och till vilken kostnad för slutkonsumenten påverkas. Programmet skapade en skälig levnadsstandard för alla och rådde bot på tidens bostadsbrist. Nybyggnadsområden blandades ofta med olika upplåtelseformer för att skapa en social mix.

#### 2. Avreglerande av Folkhemsprogrammet (1974-2006)

Räntorna avreglerades och bostadsbyggandet sjönk med över 70 % under en tioårsperiod som följde. En bostadspolitik grundad på utbud och efterfrågan introducerades i början av 1990-talet av den nyvalda regeringen i samband med att subventionerna avreglerades. Kostnaden för bostäder steg och bostadsbyggandet inriktades primärt på bostadsrätter (Grundström & Molina, 2016). Många som bodde i kommunala hyresrätter fick möjligheten att köpa sin bostad och bilda bostadsrättsföreningar. Det blev mycket populärt men dessa ombildningar bidrog även till en segregation då ekonomiskt och socialt svagare hushåll tvingades bort till stigmatiserade stadsdelar. På grund av den stora ombildningen raserades alltså den sociala mixen i många områden som hade skapats under föregående epok (Andersson & Turner Magnusson, 2014; Grundström & Molina, 2016).

#### 3. "Back to business in housing" (2006-)

Ny lagstiftning gjorde det svårare för kommunala bostadsbolag att garantera bostäder till utsatta grupper och den statliga subventioneringen vid bostadsbyggande avskaffades helt. Nybyggda bostäder tenderar idag att rikta sig mot ett välbärgat klientel medan det samtidigt råder en bostadsbrist i utsatta stadsdelar. Detta bidrar än mer till den geografiska koncentrationen av fattiga och rika. Bostadsbyggandet har gått från att fokusera på "boende för alla" då det ansågs vara en grundläggande rättighet för arbetarklassen till att fokusera på "boende för de privilegierade" då uttryck för stil och individualism för det högre samhällsskiktet prioriteras (Grundström & Molina, 2016).

### 3.2.3 Sverige som bostadsförebild?

*"A country where everyone lives in decent housing which costs less than 25 % of their income? A country where everyone has the choice between rental housing, cooperative housing, and single-family housing? A country where lack of individual financial resources does not relegate one to living in central city slums? A dream world? No. Affordable, quality housing for all exists in Sweden."* (Kenn, 1996)

Ovan bild av svensk bostadspolitik publicerades i mitten av 1990-talet av professor Deborah Kenns och cirkulerar än idag internationellt som allmänhetens bild av dagens situation i Sverige.

Christophers (2013) menar däremot att det svenska bostadssystemet inte fungerar, särskilt inte för de socioekonomiskt utsatta, och att bilden därför är långt ifrån verkligheten. Det råder brist på hyresrätter i storstäderna och till följd av detta är prisnivåerna på äganderätterna utom räckhåll för de flesta. Det råder ett dödläge som måste lösas, fortsätter Christophers. En del ser ett införande av flertalet regleringar och subventioner igen som enda lösningen medan andra menar att de sista regleringarna som finns kvar bör avskaffas för att skapa en totalt fri marknad. Exempelvis skulle detta underlätta uthyrningen av bostadsrätter och på så vis skulle efterfrågan på hyresrätter kunna mötas (Christophers, 2013).

Grander (2017) studerade landets allmännyttiga bostadsbolags hyrespolicys för att kartlägga vem som tillåts hyra en bostad idag. 183 av 184 kommunala bostadsbolag ställer någon form av finansiellt krav på sin hyresgäst. Inkomsten ska generellt vara tre till fyra gånger så stor som hyran, men vad som sedan räknas som godkänd inkomst varierar.

- Tillfälligt arbete ses inte som en legitim inkomstkälla för 26 kommunala bostadsbolag.
- 37 % godkänner inte bostadsbidrag som inkomstkälla trots att detta är en av grundpelarna i Sveriges universella bostadspolitik. Socialbidrag och arbetslöshetsersättning godkänns inte heller av flertalet kommunala bostadsbolag.

Grunden bakom att försörjningsstöd inte accepteras som en legitim inkomstkälla illustreras av intervjuer från ett av de kommunala bostadsbolagen.

1. Boende med låg inkomst har historiskt inneburit höga underhållskostnader och har därför varit en större ekonomisk börda.
2. Hyrespolicyn har varit ett led i kommunens strävan efter att höja sin image. Genom höjda krav på hyresgästerna hoppas de attrahera mer välbärgade intressenter.

Grander (2017) ställer sig då frågan om ett kommunalt bostadsbolag som ska värna om en socialt blandad och hållbar stad lämpligen ska neka ansökningar från bidragsberoende hushåll?

Grundproblematiken ligger i införandet av Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag



(SFS 2010:879) 2011, eller *Allbolagen* som den också kallas. Lagen tvingar de kommunala bostadsbolagen att agera enligt marknadsmässiga principer för att inte snedvrider konkurrensen på bostadsmarknaden. Detta betyder med andra ord att de måste vara vinstdrivande, vilket således inneburit ett mer restriktivt förhållningssätt. När de privata och kommunala bostadsbolagen nu agerar enligt samma princip på marknaden anses det sociala samhällsansvaret vara fördelat därefter menar flera av politikerna som driver de kommunala bostadsbolagen (Grander, 2017). Det delade ansvaret är något som bekräftas av Salonens (2015) studie. Den visar att 22 % av hushållen med låg inkomst bor i kommunala bostadsbolag medan 54 % huseras i privat regi.

Sveriges 31 största städer studerades av Bergsten & Holmqvist (2007) för att kartlägga hur viktig den sociala mixen är för stadens kommunala bostadsbolag och planerare. Ca 80 % av bostadsbolagen och 70 % av planerarna uppgav att de aktivt verkar för en social blandning i sitt praktiska arbete. De viktigaste frågorna handlar enligt respondenterna om segregation, att bygga bostäder för olika grupper och att blanda upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Blandningen sågs dessutom som en direkt förutsättning för integration mellan olika befolkningsgrupper av en del bostadsbolag. Genom att bygga blandat skapas möjligheten för alla att bosätta sig var helst den vill. När det finns en möjlighet till det fria valet uppstår integrationen. Det kan sedan innebära att bo integrerat eller segregerat. Den svenska strategin grundar sig i att skapa *möjligheter* för en social blandning snarare än att aktivt *styra* särskilda grupper mot en sådan, vilket ofta är fallet internationellt. Bostadsbolagen och planerarna visade även på projekt där mindre privilegierade hushåll stärkts genom att de bosatt sig i nybyggda hyresrätter i medelklassområden. Dessa projekt möter dessvärre ofta motstånd genom att redan bosatta medelklassinvånare befarar mindre trygghet och lägre fastighetspriser (Bergsten & Holmqvist, 2007).

Bergsten & Holmqvist (2007) menar att de ekonomiska förutsättningarna styr mycket av bostadsproduktionen idag. Det finns en tydlig konflikt mellan ekonomiska- och sociala intressen som dessvärre gör det svårt att motivera en social blandning. Den ekonomiska kalkylen för nybyggnation av prisvärda hyresrätter är helt enkelt svår att få ihop.

### 3.3 Flyttkedjor

*Flyttkedjor*, eller *vakanskedjor*, är ett fenomen som kan uppstå på bostadsmarknaden när det skapas en bostadsvakans, det vill säga när en bostad blir ledig. Det sker antingen genom att en ny bostad skapas eller att ett hushåll försvinner. Det förstnämnda sker vanligtvis genom nyproduktion eller att en uppdelning sker av ett befintligt boende. Ett hushåll försvinner vanligtvis genom ett dödsfall. När ett nytt hushåll flyttar in i den uppstådda bostadsvakansen påbörjas den process som kallas för en flyttkedja. Om det nya hushållet i sin tur också lämnar en bostadsvakans efter sig förlängs flyttkedjan. Varje ny vakans symboliseras av en ny länk i flyttkedjan vilket betyder att desto fler länkar som finns desto längre är kedjan, se Illustration 5. Denna kedjereaktion bryts sedan när det inte uppstår någon ny vakans. Detta kan bero på att en bostad rivs, endast delar av hushållet flyttar eller att en debutant som tidigare stått utanför bostadsmarknaden får tillgång till en bostad. Det sistnämnda kan handla om någon som flyttar från sitt föräldrahem eller från ett asylboende. Dessa flyttningar ska möjliggöra att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas mer effektivt då varje vakans innebär en chans för ett nytt hushåll att anpassa sin boendesituation efter sitt behov. Förhoppningen med flyttkedjorna är även att billigare och mindre bostäder ska bli vakanta desto fler länkar flyttkedjan får. För att skapa så långa flyttkedjor som möjligt har filosofin varit att bygga attraktiva bostäder åt hushåll med hög inkomst. Dyra bostäder förväntas alltså initiera flyttrörelser som i slutändan gynnar låginkomsttagare. Denna bostadspolitiska strategi har under de senaste 20 åren haft en stark tilltro som lösningen på bostadsbristen för låginkomsttagare (Clark & Sarapuu, 1984; Lind, 2016; Rasmusson, Grander & Salonen, 2018).



*Illustration 5: Förenklat exempel på en flyttkedjas process. Pilarna visar i vilken riktning som flyttningarna sker. De nyproducerade bostäderna finns alltså i flerbostadshuset längst till vänster. De olika huskropparna illustrerar de bostäder som lämnas och skapar vakanser på bostadsmarknaden. Varje ny vakans skapar en ny länk i flyttkedjan. Exemplet har alltså skapat fyra vakanser på den befintliga bostadsmarknaden. Detta innebär att flyttkedjan har fem länkar totalt.*

Clark & Sarapuu (1984), Baer & Koo (1994) och Marullo (1985) visar däremot genom deras respektive studier på Sverige, Sydkorea och USA att flyttkedjor som initieras av dyr nyproduktion sällan inkluderar låginkomsttagare utan endast skapar flyttningar inom samma höga prissegment. En av anledningarna till detta kan vara det som bekräftas genom studier av Magnusson Turner (2008) och det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem (2017); Flyttningarna sker inom samma geografiska område som de initierades i och därför uppstår endast lokala flyttningar.

Pleiborn (2015) insisterar däremot på att desto större och dyrare bostäder som produceras desto längre blir flyttkedjorna. Desto längre flyttkedjorna blir desto fler hushåll med låga inkomster gynnas och behovet av att bygga nya bostäder direkt till dessa grupper minskar, menar hon. Marullo (1985) visar också genom sin studie i USA att stora privata bostäder för hushåll med hög inkomst genererade längre flyttkedjor än vad små hyresrätter för hushåll med låg inkomst gjorde. Sharpe (1978) kunde istället visa motsatsen genom en studie av Torontos bostadsmarknad. De längsta flyttkedjorna skapades av små billiga hyresbostäder.

Tidigare flyttkedjestudier på den svenska bostadsmarknaden redovisar olika längd på flyttkedjorna. Clark & Sarapuu (1984) rapporterar ett genomsnitt på 3,3 flyttar för nyproducerade hyresrätter i sydvästra Skåne. Flyttkedjorna som Magnusson Turner (2008) studerade i Stockholm visade ett genomsnitt på 3,8 flyttar för varje nyproducerad bostad i allmännyttan. Andra studier visade ett genomsnitt på 3,2 flyttar (Gävle kommun, 2013) respektive 1,9 flyttar (Helsingborgshem, 2017). De två senaste siffrorna gäller hyresrätter varav den sistnämnda endast allmännyttiga.

För att lösa bostadssituationen för de inkomstsvaga hushållen vill bostadsforskaren Martin Grander att det byggs billiga bostäder direkt till målgruppen istället för att hänvisa till efterföljande flyttkedjor. Martin Lindvall, samhällspolitisk chef på Fastighetsägarna, menar att det väsentliga i debatten inte är huruvida man ska hänvisa till flyttkedjor eller inte utan hur de kan fungera bättre. Flyttkedjornas funktion måste säkerställas så att de billigaste bostäderna verkligheten frigörs och når dem med störst behov. Vidare menar han också att de billigaste bostäderna finns redan, de kan inte byggas (Ahola, 2018).

### 3.4 Sammanfattning av teorin

- Fainstein (2010) använder begreppet rättvisa för att diskutera social hållbarhet i städer. En socialt hållbar stad ger möjlighet till rättvisa resultat för alla genom att stödja de behövande. Staden ska främja interaktion mellan olika målgrupper genom att skapa möjligheter för alla hushåll. Detta uppnås genom att bygga boende direkt till socioekonomiskt svaga grupper.
- Under det senaste seklet har Sveriges bostadspolitik genomgått flertalet väsentliga förändringar. Från en omfattande statlig inblandning av nybyggnationen av bostäder med inriktningen "boende för alla" till att styras av utbud och efterfrågan som resulterat i inriktningen "boende för de privilegierade" (Grundström & Molina, 2016).
- Det svenska bostadssystemet fungerar inte då det råder brist på hyresrätter och äganderätternas prisnivåer är utom räckhåll för de flesta (Christophers, 2013).

- Landets allmännyttiga bostadsbolag har blivit mer restriktiva i sin uthyrningspolicy sedan nya Allbolagen infördes då den tvingar de kommunala bostadsbolagen att agera enligt marknadsmässiga principer. Flera kommunala bostadsbolag anser inte bostadsbidrag, socialbidrag eller arbetslöshetsersättning som legitima inkomstkällor (Grander, 2017).
- De ekonomiska förutsättningarna styr mycket av bostadsproduktionen idag. Det finns en konflikt mellan ekonomiska- och sociala intressen som gör det svårt att motivera en social blandning. Den ekonomiska kalkylen för nybyggnation av prisvärda hyresrätter är helt enkelt svår att få ihop (Bergsten & Holmqvist, 2007).
- Flyttkedjor är ett fenomen och grunden till en bostadspolitisk strategi som grundar sig på den kedjereaktion av billigare och mindre vakanser som förväntas uppstå på bostadsmarknaden när dyra och stora bostäder produceras. På så sätt väntas boendesituationen för låginkomsttagare förbättras (Lind, 2016; Rasmusson, Grander & Salonen, 2018).
- Både internationella och svenska studier har visat att en flyttkedja initieras och bryts inom samma prissegment (Clark & Sarapuu 1984; Marullo, 1985; Baer & Koo, 1994) och inom samma geografiska område (Magnusson Turner, 2008; Helsingborgshem, 2017) vilket gör att flyttkedjors funktion som en strategi för att gynna bostadsförsörjningen för låginkomsttagare kan ifrågasättas.
- En del hävdar att desto större och dyrare bostäder som byggs, desto längre blir flyttkedjorna (Marullo, 1985; Pleiborn, 2015) medan andra menar att det är de små och billiga bostäderna som skapar de längsta flyttkedjorna (Sharpe, 1978).
- Tidigare flyttkedjestudier på den svenska bostadsmarknaden rapporterar om mellan 1,9 och 3,8 flyttar per nyproducerad hyresrätt.
- Det viktiga i debatten är att flyttkedjornas funktion säkerställs, att de billigaste bostäderna frigörs och att de når dem med störst behov. De billigaste bostäderna hävdas också redan finnas, de går inte att bygga (Ahola, 2018).

## 4. Metod

Kapitlet framför studiens tillvägagångssätt och en kritik mot denna.

### 4.1 Litteraturstudie

Som grund för problemformuleringen och den teoretiska referensramen har litteratur inhämtats från andra forskare via en litteraturstudie (Halvorsen, 1992). Litteraturen har bidragit med relevanta teorier om hållbar stadsutveckling, socialt hållbar stadsutveckling samt boendets- och flyttkedjors roll i hållbar stadsutveckling. Detta har skapat en kunskapsgrund för läsaren att ta med genom uppsatsens olika kapitel för att i slutändan kopplas ihop med de empiriska resultaten av studien under kapitel 6, Diskussion. Litteraturen har i huvudsak utgjorts av vetenskapliga artiklar och tryckt material. Litteraturen anses ha en hög relevans och trovärdighet som på ett objektivt sätt skildrar fakta utan subjektiva intressen. De vetenskapliga artiklarna är inhämtade via de internetbaserade databaserna *Web of Science* och *Scopus*. Merparten av det tryckta materialet är inhämtat från de fysiska biblioteken *Orkanen* i Malmö och *Höganäs bibliotek*.

### 4.2 Empiri

Studiens avsikt är att undersöka Höganäshems två nyproducerade bostadsprojekt, dess hyresgäster och projektens efterföljande flyttkedjor. Det finns med andra ord tydliga avgränsningar i tid och rum för att studera detta specifika och enskilda fall vilket gör att studien utgörs av en fallstudie (Denscombe, 2016).

För att besvara studiens frågeställningar behöver kvantitativ data samlas in och analyseras. Denna typ av data karaktäriseras av att den är mätbar och kan uttryckas i mängdtermer. Den insamlade datan väntas sedan resultera i information som kan visa på jämförbarhet, representativitet och det genomsnittliga. Den kvantitativa metoden lämpar sig särskilt för denna studie då syftet är att samla in relativt få upplysningar om många undersökningsenheter. Studien fokuserar på bostäders storlek och kostnad samt individers adresser och årsinkomster. Detta är faktorer som utgörs av just kvantitativ numerisk data. Om studien istället hade fokuserat på allmänhetens attityd till bostadsprojektens uppkomst eller personer i flyttkedjans anledning till varför de flyttat hade studien istället behövt kvalitativ data där syftet snarare är att tolka och förstå nyanser (Halvorsen, 1992).

Studien består av tre delar. Första och andra delen utgörs av en jämförelsestudie av projekten Månstorp och Sjöcrona. Månstorp är det projekt som på förhand inriktats mot höga hyror medan Sjöcrona ska bli svaret på bostadsbristen för unga, de utanför bostadsmarknaden och hushåll med låg inkomst. Första delen studerar vilka bostäder som varje nyproduktionsprojekt bidrar med till bostadsmarknaden genom faktorerna storlek och hyra. Därefter studeras vilka som flyttat eller kommer att flytta in i dessa projekt genom faktorerna ålder, hushållsstorlek och årsinkomst. På så

sätt går det att se hur projekten i praktiken är utformade och om bostädernas egenskaper harmonierar med respektive projekts inriktning. Det går också att utkristallisera huruvida hyresgästernas socioekonomiska mönster följer dessa inriktningar.

Eftersom projektet Sjöcrona i skrivande stund, syftar här och i fortsättningen till april 2019, inte är färdigställt utan planerar att husera sina hyresgäster först i maj 2019 tillåter tidsramen för studien endast att studera flyttkedjornas andra länk för detta projekt. Det vill säga den bostad som de framtida hyresgästerna bor i idag. Detta eftersom denna bostadsvakans inte realiserats i praktiken ännu och därför inte kan berätta vilket hushåll som kommer att flytta in härnäst. Den andra delen av studien studerar alltså de bostadsvakanser som uppstår till förmån för nyproduktionen för respektive projekt. Genom att jämföra dessa går det att se vilket projekt som bidragit med flest debutanter på bostadsmarknaden och om vakanserna från något av projekten är geografiskt och prismässigt i samma segment som nyproduktionen.

Den tredje delen studerar slutligen isolerat de flyttkedjor som initierats av projektet Månstorp. Genom att följa hushållens inkomster och tidigare adresser går det att utkristallisera om flyttkedjorna endast gynnar bostäder och hushåll i samma geografiska och prismässiga segment som nyproduktionen gör. Det går att studera om det är de stora och dyra bostäderna som bidrar till de längsta flyttkedjorna och vilka samband faktorerna inkomst och boendekostnad har med längden på flyttkedjorna.

Genom denna studie går det alltså att ge svar på vilka hushåll som gynnas av dels nyproduktionen och dels av de efterföljande flyttkedjorna. En aktuell studie på ämnet kan därefter antingen dementera den tidigare kritiken mot flyttkedjor eller bekräfta den. Denna kunskap är värdefull i arbetet med att förstå den praktiska effekten av nyproduktionen och efterföljande omflyttningar. Allt för att kunna avgöra om flyttkedjor är lämplig som en bostadspolitisk strategi för en socialt hållbar stadsutveckling.

Höganäshems två projekt är valda för studien då de uppförs av samma fastighetsägare i samma stad men har på pappret olika inriktningar. Detta gör det rimligt att på förhand anta att de kommer ha olika förutsättningar för att skapa nya boendemöjligheter för låginkomsttagare. Detta lägger grunden för ett intressant fall då hyresnivåerna i stort sett är det enda som skiljer projekten åt. Resultatet av studien kan därför härledas till denna faktorn utan att ta hänsyn till att utgången påverkats av andra faktorer som geografiskt läge eller fastighetsägare.

#### 4.2.1 Genomförande



*Illustration 6: Studiens första del. Vilka bostäder har byggts i respektive projekt och vilka har flyttat in eller kommer att flytta in?*

Första delen av studien syftar till att redogöra för vilka bostäder som byggts i projekten med fokus på storlek och hyra. För att samla in denna data behövdes underlag om projektens respektive bostäder hämtas in från Höganäshem. Dessa underlag distribuerades via elektroniska filer där varje projekts bostäder kategoriserats efter antalet m<sup>2</sup>, antalet rum och kök samt årshyra. Datan kunde sedan ge svar på antalet lägenheter i varje storlekskategori och fördelningen av dessa. Datan kunde även ge svar på den genomsnittliga årshyran per m<sup>2</sup> för projektet som helhet och för respektive storlekskategori inom projektet. Månstorp och Sjöcrona kunde då jämföras med deras respektive förutbestämda inriktningar och med varandra. Därefter studerades vilka som flyttat in eller kommer att flytta in i projekten. Då Månstorp färdigställdes sommaren 2018 har hyresgästerna redan flyttat in och folkbokfört sig på projektets adresser. Sjöcrona färdigställs däremot i maj 2019 och har således inga hyresgäster folkbokförda i skrivande stund. Av Höganäshem kunde däremot information distribueras gällande namn och nuvarande adress på de som kommer att flytta in i projektet. Med denna information kunde sedan allmänna handlingarna begäras ut via offentlig hemsida på internet. Först i form av personnummer som gav svar på ålder och som sedan skapade förutsättningar för att ytterligare allmänna handlingar kunde begäras ut i form av årsinkomst. Denna uppgift hämtades via Skatteverkets kundtjänst som skickade utdragen brevledes. Eftersom Månstorps hyresgäster redan folkbokfört sig på projektets adresser behöves ingen information från Höganäshem utan personnummer kunde hämtas på offentlig hemsida och efter en beställning hos Skatteverket skickades uppgift om årsinkomst brevledes. Antalet personer över 18 år som folkbokfört sig på samma adress och lägenhetsnummer var den faktor som avgjorde hur stort hushållet var. I enstaka fall översteg antalet två personer och då uteslöts de som av uppenbara själ inte var de som försörjde hushållet. Exempelvis barn i övre tonåren som bodde hemma eller en inneboende som kunde identifieras då de andra två var gifta. I Sjöcronas fall baserades hushållsstorleken på informationen från Höganäshem gällande namnen på de som var ansvariga för hyreskontrakten då nuvarande folkbokföring inte garanterar framtida hushållssituation. Exempelvis vid en skilsmässa. Eftersom syftet var att inhämta hushållens

årsinkomst var hushållens primära försörjare av intresse. Andra faktorer som sammansättningen i övrigt, huruvida det fanns barn eller inte, var till exempel inte av intresse. Datan kunde senare ge svar på antalet hushåll i inkomstkvartil 1 och genomsnittliga årsinkomster för respektive projekt och hushållstyp. I denna del begärdes uppgifter ut om personnummer och årsinkomst för totalt 145 individer. Boendekostnaden har hämtats genom kontakt med fastighetsägaren för 115 bostäder.



*Illustration 7: Studiens andra del. Vilka bostäder lämnas till förmån för nyproduktionen?*

Andra delen jämför alltså projektens flyttkedjors andra länk. För att ta reda på detta krävs till en början adressen. För de som ska flytta in i Sjöcrona var den informationen som sagt redan distribuerad. Gällande de som bor i Månstorp begärdes ytterligare allmänna handlingar ut från Skatteverket i form av den senast kända folkbokföringsadressen. Uppgifterna skickades brevlades och gav svar på den geografiska placeringen av vakanserna samt vilka som debuterar på bostadsmarknaden. Detta genom att de lämnat eller kommer att lämna en adress till ett asylboende. Genom att begära ut ytterligare allmänna handlingar via offentliga hemsidor kunde alla som var folkbokförda på adresserna säkerställas vilket gjorde att fler debutanter kunde utkristalliseras. De som flyttar hemifrån gick att identifiera i de fall personer med samma efternamn och som är cirka 20-40 år äldre också var folkbokförda på adressen. Genom utdrag ur lägenhetsregistret (offentlig hemsida), och fastighetsregistret (Lantmäteriet) gick det sedan att fastställa storleken, upplåtelseformen och ägaren till bostäderna. För de som bor eller bodde i en hyresrätt erfordrades kontakt med fastighetsägaren för att samla in boendekostnaden. För projektet Månstorp var det en fastighetsägare som inte ville delta i studien (2,9 %). För Sjöcrona var siffran tre (8,6 %). Boende som var upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt behövde vara sålda för att inte uteslutas ur studien. Detta för att bostaden av förklarliga själ inte har ett känt marknadsvärde ännu och därför inte kan ingå i en boendekostnadskalkyl. Detta är fallet för sju bostäder (12,1 %) i Sjöcrona och åtta (16,3 %) i Månstorp. För de bostäder som är sålda har en boendekostnad räknats ut baserat på faktiska driftkostnader för den specifika bostaden (offentlig hemsida) och de rådande ekonomiska krav som ställs på nya bolånetagare idag. Den hypotetiska boendekostnaden har räknats fram med den genomsnittliga boräntan för 2018 på 1,58 % (Finansinspektionen, 2019) samt den genomsnittliga amorteringen på 2,1 % (Finansinspektionen, 2019). Denna datan kunde senare ge svar på boendekostnaden och storleken för projektens respektive vakanser. Genom att dividera boendekostnaden med hushållens inkomster gick det

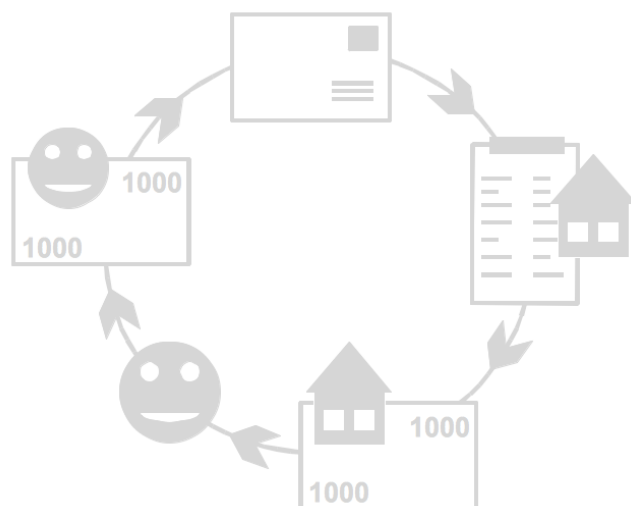


senare att få svar på andelen av bruttotoinkomsten som hushållstyperna spenderar på boendekostnaden. I denna del har fastighetsägare kontaktats alternativt har en hypotetisk boendekostnad räknats fram för 66 bostäder.



*Illustration 8: Studiens tredje del. Flyttkedjan från Månstorp.*

Den tredje delen syftar som sagt till att följa alla flyttkedjor tills de bryts, oavsett geografisk spridning, som initierats av Månstorp. Tillvägagångssättet utgjordes av ett repetitivt mönster. Tidigare folkbokföringsadressen för de som bor i Månstorp idag var utgångspunkten. Denna uppgift skickades efter begäran brevledes från Skatteverket. Om det skapats en vakans var den vidare intressant för studien. Så fort det inte skapats en vakans var flyttkedjan bruten. Uppgifter om vem som idag var folkbokförd på adressen hämtades via offentlig hemsida. Om bostaden var såld eller om de som flyttat in i Månstorp inte hade uppenbara kopplingar till de som var folkbokförda på adressen idag ansågs det vara flyttkedjans andra länk. Det sistnämnda kontrollerades genom huruvida det fanns en uppenbar barn-och-förälder-situation på samma sätt som i föregående del av studien. I andra fall begärdes nya uppgifter ut från Skatteverket som visade hur länge hushållet varit folkbokfört på adressen för att kunna utesluta att de inte bott på adressen samtidigt som hushållet som flyttat in i Månstorp. När vakansen var konstaterad togs uppgifter fram om storlek, boendekostnad och årsinkomst på samma sätt som i föregående del av studien. Därefter begärdes uppgifter ut om tidigare folkbokföringsadress för de som nu är folkbokförda på andra länken i kedjan för att hitta tredje länken i flyttkedjan. Detta skickades efter begäran brevledes av Skatteverket. Därefter upprepades tillvägagångssättet som sagt tills alla flyttkedjor var brutna. Varje kedja innebar nya offentliga handlingar som skickades brevledes av Skatteverket, nya utdrag ur lägenhets- och fastighetsregistret och nya kontakter med fastighetsägare, se Illustration 9 för en illustration av arbetsprocessen. Totalt tre fastighetsägare ville inte delta i studien (3,1 %). Detta gav svar på flyttkedjornas geografiska spridning, längd och vilka vakanser de olika lägenheterna i Månstorp gett upphov till. Vidare gavs också svar på vilka hushåll som gynnats av projektet genom de efterföljande flyttkedjorna. I denna del har uppgifter begärts ut eller räknats fram för totalt 147 individer och 96 bostäder.



*Illustration 9: Illustration av arbetsprocessen vid varje länk i flyttkedjorna. Processen börjar med att tidigare adress begärs ut från Skatteverket. Bostadsuppgifterna för denna adress begärs sedan ut från lägenhetsregistret (offentlig hemsida) eller fastighetsregistret (Lantmäteriet) beroende på boendeform. Boendekostnaden hämtas sedan från fastighetsägaren om den aktuella bostaden är upplåten med hyresrätt. I annat fall räknas en hypotetisk boendekostnad fram baserat på faktiska driftkostnader och försäljningssumma hämtade från offentlig hemsida. Sedan hämtas uppgift om nuvarande hushåll som är folkbokfört på adressen via en annan offentlig hemsida. Slutligen hämtas inkomstuppgifter från Skatteverket för det nya hushållet. Därefter påbörjas arbetsprocessen igen för att hitta nästa länk i flyttkedjan med att begära ut tidigare adress för det nya hushållet från Skatteverket.*

För studien har totalt 292 personnummer, tidigare adresser och inkomstuppgifter begärts ut. Boendeuppgifter och boendekostnader har hämtats eller räknats ut för totalt 277 bostäder.

Genom hela studien har totalundersökningar gjorts. Detta betyder att alla objekt i respektive populationer har studerats utan att några urval har gjorts (Bryman, 2011). Alla lägenheter i projekten, alla hushåll och alla vakanser har studerats. Detta har gjorts med syftet att kunna presentera så välgrundade och tillförlitliga slutsatser som möjligt. Genom studien har inga nutida eller framtida hyresgäster i projekten eller boende i vakanserna kontaktats utan alla uppgifter rörande dem och deras bostad är offentlig grunddata som har begärts ut via offentliga hemsidor och myndigheter. Detta har alltså gjorts utan deras vetskap. Metoden har varit väldigt effektiv och möjliggjort totalundersökningarna då låg svarsfrekvens inte varit en felmarginal att ta hänsyn till.

Den kvantitativa datan som efterfrågas i studien hade också kunnat samlas in genom att använda sig av enkäter som skickats till hushållen i varje länk. På så sätt hade de själva kunnat uppge ålder, årsinkomst, boendekostnad, var de flyttat ifrån, om det uppstått en vakans och vem som är de primära försörjarna för hushållet. I de två sistnämnda faktorernas fall hade möjligtvis denna metoden kunnat ge en mer sanningsenlig bild av verkligheten än den som presenteras i denna studie på grund av möjliga feltolkningar. Nackdelen med metoden är däremot att det kräver en insats av respondenten, tid, vissa frågor är av känslig art och respondenten ges möjlighet att utelämnat vissa frågor i sitt svar (Bryman, 2011). Dessa felmarginaler vore olämpliga att acceptera i studien då en låg svarsfrekvens hade påverkat studiens resultat och dess tillförlitlighet i hög grad.

#### **4.2.2. Metodkritik och felmarginaler**

Eftersom inga av hushållen deltagit aktivt i studien finns det en risk att tolkningar som gjorts av förhållanden gällande deras boendesituation varit felaktiga. Detta kan ha medfört att en vakans inte tolkades som en vakans och att flyttkedjan därför brutits för tidigt. På samma sätt kan en bostad som inte blivit vakant tolkats som en vakans och därför har flyttkedjan blivit för lång. Det finns en risk att individer folkbokfört sig på fel adress vilket medför att fel person är med i studien. Individer kan också folkbokfört sig på fel lägenhetsnummer vilket medför att hushållen kan vara sammansatta felaktigt och således ha en felaktig inkomst i studien. En debutant på bostadsmarknaden innebär också någon som lämnar ett andrahandskontrakt eller bor inneboende. På grund av metodens utformning har dessa däremot inte gått att identifiera. Det kan alltså finnas fler hushåll som debuterar på bostadsmarknaden tack vare projekten Månstorp och Sjöcrona än vad som presenteras i studien. Metoden bygger också på att rätt uppgifter lämnats ut av Skatteverket, Lantmäteriet, fastighetsägare och de aktuella offentliga hemsidorna. Om informationen från dessa avviker från verkligheten blir denna studies resultat snedvriden.

## 5. Empiri

Kapitlet redogör för studiens resultat och är uppdelad efter studiens tre delar. Resultaten av studien diskuteras och kopplas till den teoretiska referensramen i nästa kapitel.



*Illustration 10: De geografiska placeringarna i Höganäs tätort för bostadsprojekten Månstorp (blå kvadrat) och Sjöcrona (orange triangel).*

Illustration 10 visar bostadsprojektens skilda lägen i Höganäs tätort där Månstorp tilldelats ett mer strand- och centrumnära läge medan Sjöcrona placerats i tätortens östra utkant. Illustration 11 och 12 visar respektive projekts arkitektoniska framtoning.



*Illustration 11: Projektet Månstorp.*







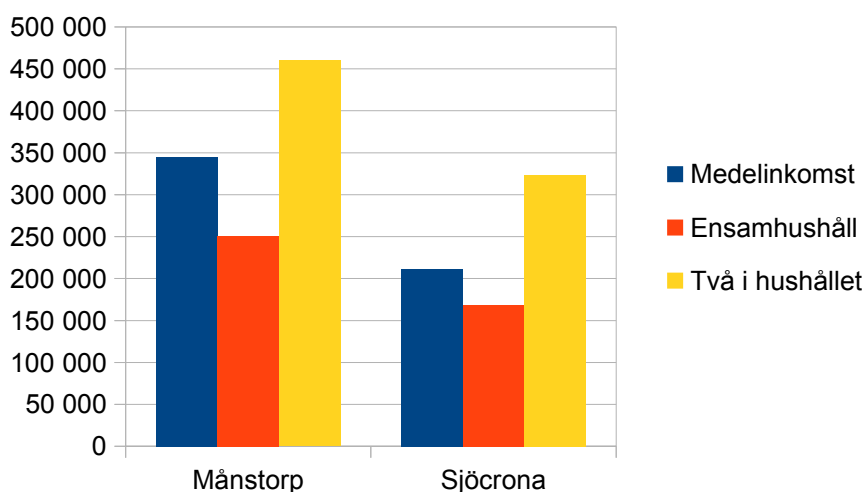
Illustration 12: Projektet Sjöcrona.

Tabell 3 framhäver Sjöcronas tydliga inriktning på små och billiga bostäder. Störst andel utgörs av lägenheter med 2 rok och inga lägenheter med fler än 3 rok har byggts. Detta till skillnad mot Månstorp där största andelen utgörs av lägenheter med 3 rok. Månstorps hyresnivåer är generellt 13,3 % högre än Sjöcronas per kvadratmeter, största skillnaden ses på lägenheterna med 3 rok där hyran i genomsnitt är 21,8 % högre. Värt att notera är däremot också att en lägenhet med 1 rok i genomsnitt är dyrare i Sjöcrona än i Månstorp, trots det förstnämnda projektets uttalade inriktning.

Tabell 3: Bostadsprojektens fördelning av lägenheternas storlek respektive hyra.

	Månstorp 	Sjöcrona 
<b>Antal lägenheter</b>	<b>51</b>	<b>64</b>
- 1 rok (%)	13 (25,5)	20 (31,3)
- 2 rok (%)	11 (21,6)	24 (37,5)
- 3 rok (%)	18 (35,3)	20 (31,3)
- 4 rok (%)	9 (17,6)	0 (0)
<b>Genomsnittlig årshyra/m<sup>2</sup></b>	<b>1 761</b>	<b>1 554</b>
- 1 rok	1 660	1 677
- 2 rok	1 772	1 502
- 3 rok	1 819	1 493
- 4 rok	1 775	-

## 5.1 Vem flyttar in i nyproduktionen?



*Illustration 13: Medelinkomst för hushållen i de olika projekten baserat på antalet kontraktsansvariga eller folkbokförda samt alla hushåll.*

Det flyttar generellt in hushåll med högre inkomst i det strand- och centrumnära projektet Månstorp med höga hyror än vad det gör i projektet Sjöcrona som fokuserat på små och billiga bostäder. Detta visas av Illustration 13 ovan. Oavsett ensamhushåll eller om de är två i hushållet är medelinkomsten högre. Hushållen i Månstorp har i genomsnitt 63,2 % högre inkomst än de i Sjöcrona, se Tabell 4, även om hyran alltså i genomsnitt endast är 13,3 % högre per kvadratmeter. Hushåll med två personer har generellt en årsinkomst som markant överstiger maxgränsen för inkomstkvartil 1 på 242 700 kronor, detta gäller båda projekten. Däremot har ensamhushållen i Sjöcrona en genomsnittlig årsinkomst som endast överstiger maxgränsen för inkomstkvartil 1 med 560 kronor, se Tabell 4.

Hushåll med en inkomst som understiger maxgränsen för inkomstkvartil 1 skiljer sig också mellan projekten. Av Sjöcronas hushåll räknas 43,1 % av hushållen som låginkomsttagare tillskillnad mot Månstorps där siffran är 16,3 %, se Tabell 4. För båda projekten är ensamhushållen överrepresenterade i denna statistiken. Sjöcronas syfte lyser tydligt igenom även här. Värt att notera är dock att nästan vart sjätte hushåll som bosatt sig i ett projekt med "höga hyror" har en bruttoinkomst som understiger 14 000 i månaden.

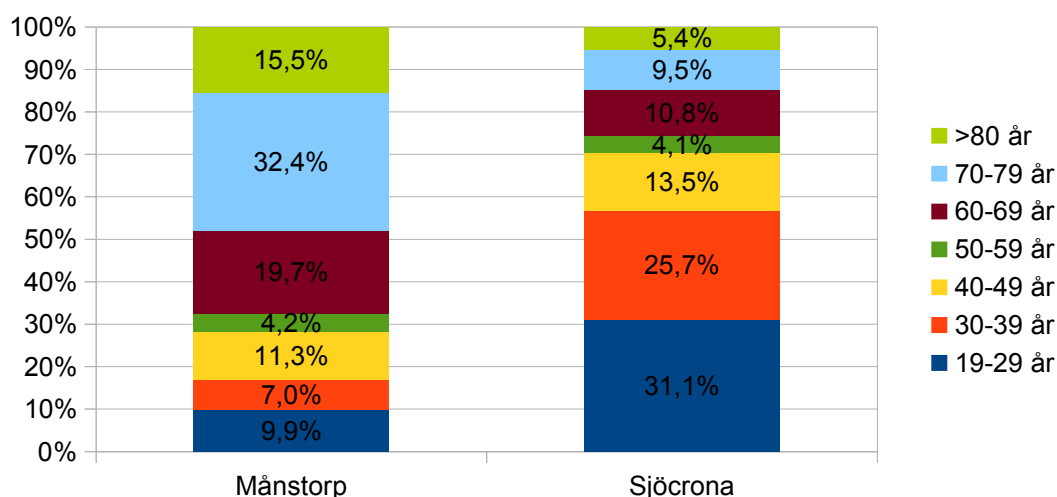


Illustration 14: Åldersfördelningen på de kontraktsansvariga eller folkbokförda individerna i de olika projekten.

Illustration 14 visar åldersfördelningen mellan individerna i de olika projekten. Individerna i Månstorp är generellt nästan 20 år äldre än de i Sjöcrona, se Tabell 4. Även här lyser syftet med Sjöcrona igenom som ett svar på bostadsbristen för unga och låginkomsttagare. Över hälften, 57 %, av individerna i Sjöcrona är under 40 år gamla, medan samma siffra stannar på 17 % i Månstorp. I Månstorp är det nämligen tvärt om. 47,9 % av individerna är 70 år eller äldre, så när som en majoritet av alla individer med andra ord. I Sjöcrona uppgår samma siffra till 14,9 %.

Tabell 4: De olika projektens individer och hushåll baserat på antal, inkomst och ålder.

	Månstorp <span style="color: #00AEEF;">■</span>	Sjöcrona <span style="color: #FF4500;">▲</span>
<b>Antal hushåll (individer)</b>	<b>49 (71)</b>	<b>58 (74)</b>
<b>Medelinkomst/år</b>	<b>344 684</b>	<b>211 167</b>
- Ensamhushåll	250 681	168 360
- Två i hushållet	460 050	323 538
<b>Antal hushåll i första inkomstkvarteren (%)</b>	<b>8 (16,3)</b>	<b>25 (43,1)</b>
- Ensamhushåll	7	20
- Två i hushållet	1	5
<b>Medelålder</b>	<b>62,3</b>	<b>42,7</b>
- 19-29 (%)	7 (9,9)	23 (31,1)
- 30-39 (%)	5 (7,0)	19 (25,7)
- 40-49 (%)	8 (11,3)	10 (13,5)
- 50-59 (%)	3 (4,2)	3 (4,1)
- 60-69 (%)	14 (19,7)	8 (10,8)
- 70-79 (%)	23 (32,4)	7 (9,5)
- 80- (%)	11 (15,5)	4 (5,4)

Utöver vad som diskuterats ovan visar även Tabell 4 att det flyttat in näst intill lika många individer i de båda projekten men att antalet hushåll skiljer sig åt. Med fler antal hushåll i Sjöcrona kan det konstateras att det flyttar in fler ensamhushåll i detta projekt.

### 5.1.1 Vilka bostäder lämnas?

Sjöcronas hyresgäster flyttar in efter att denna studie genomförts. Därför går det inte att studera flyttkedjan för detta projekt längre än till andra länken, det vill säga de bostäder som hyresgästerna bor i vid skrivande stund. En del av dessa boenden kommer inte att bli vakanser på bostadsmarknaden. Av dessa går det att identifiera några av dem redan nu då de är en del av ett asylboende eller utgör ett föräldrahem som lämnas av någon som flyttar hemifrån. Andra boenden som inte kommer att bli vakanta på bostadsmarknaden kan utgöras av en bostad där ena parten bor kvar efter en skilsmässa exempelvis, dessa går däremot inte att identifiera redan nu. Nedan jämförelse syftar alltså till att se vilka boende som lämnas snarare än att identifiera vakanser.

#### 5.1.1.1 Geografiskt

Störst andel av båda projektens hyresgäster kommer från Höganäs kommun, se Illustration 15 och 16 samt Tabell 5 och 6. Sjöcrona har initierat något fler flyttningar inom Höganäs än vad Månstorp gjort. Månstorp har istället skapat flyttningar från flera kommuner och är det enda projektet som skapat flyttningar utanför regionen, det vill säga Skåne. 6 % av hyresgästerna i Månstorp flyttar från en annan region och 28 % kommer från en annan kommun än Höganäs. Av Sjöcronas hyresgäster kommer alla från samma region varav 22,4 % kommer från en annan kommun.

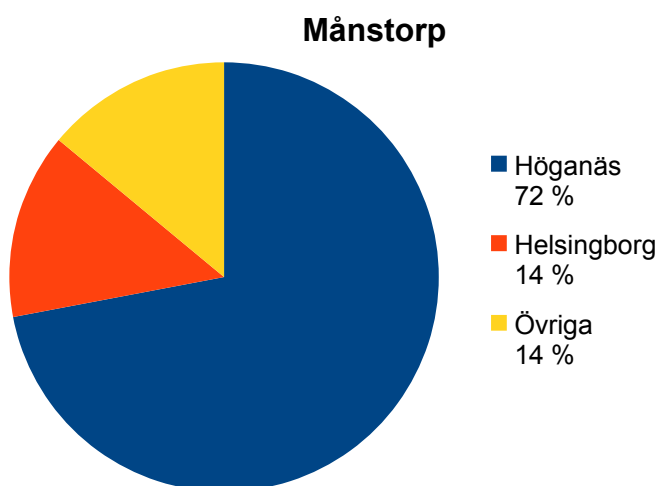


Illustration 15: Andelen av de bostäder som lämnas för Månstorp per kommun.



Tabell 5: Antalet bostäder som lämnas för Månstorp per kommun.

Kommun	Månstorp
Höganäs	36
Helsingborg	7
Övriga: Bjuv, Ängelholm, Landskrona, Lund, Eskilstuna, Östersund, Partille	7
Totalt	50

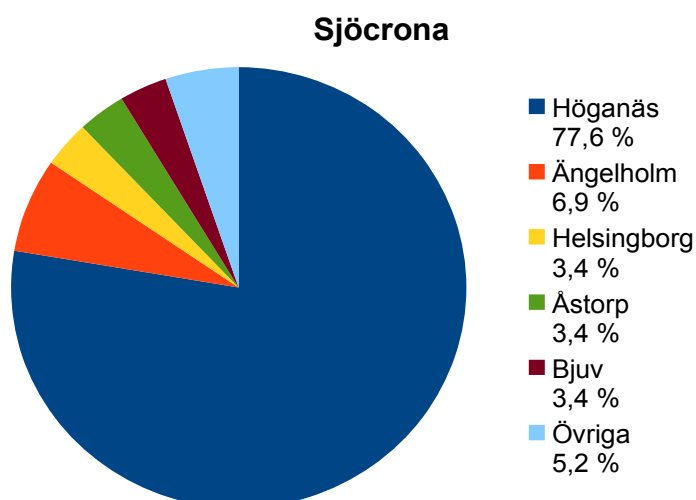


Illustration 16: Andelen av de bostäder som lämnas för Sjöcrona per kommun.

Tabell 6: Antalet bostäder som lämnas för Sjöcrona per kommun.

Kommun	Sjöcrona ▲
Höganäs	45
Ängelholm	4
Helsingborg	2
Åstorp	2
Bjuv	2
Övriga: Klippan, Perstorp, Malmö	3
Totalt	58



Illustration 17: Antalet bostäder som lämnas för Månstorp (blå kvadrat) och Sjöcrona (orange triangel) baserat på ort inom Höganäs kommun.

Illustration 17 visar att de bostäder som lämnas inom Höganäs kommun för de båda projekten kommer främst från Höganäs tätort, det vill säga samma ort som båda projekten är uppförda i. Boende som lämnas för Månstorp visas som blåa kvadrater och boende som lämnas för Sjöcrona visas som trianglar i orange.





Illustration 18: Bostäder som lämnas för Månstorp (blå kvadrater) och Sjöcrona (orange trianglar) i Höganäs tätort.

Illustration 18 visar en närbild på Höganäs tätort med de båda projekten utmärkta, Månstorp som en stor blå kvadrat och Sjöcrona som en stor orange triangel. De bostäder som lämnas för projekten inom Höganäs tätort illustreras som mindre symboler av varje projekt. Merparten av bostäderna som lämnas för Sjöcrona ligger inom en radie på 750 meter medan bostäderna som lämnas för Månstorp inte har en tydlig geografisk koncentration utan lokaliseras över hela tätorten.

Det finns även hushåll som gör debut på bostadsmarknaden i samband med att de flyttar in i de olika projekten. Det handlar om hushåll som lämnar ett asylboende och de som lämnar sitt föräldrahem för att flytta hemifrån. I Tabell 7 illustreras att Sjöcrona är det projekt som etablerar fler nya hushåll på bostadsmarknaden. Nästan var fjärde hushåll i Sjöcrona stod tidigare utanför bostadsmarknaden mot Månstorps 8,2 %.

Tabell 7: Antal och andel debutanter på bostadsmarknaden i samband med flytten till respektive projekt.

	Månstorp 	Sjöcrona 
<b>Debutanter på bostadsmarknaden (% av alla hushåll)</b>	<b>4 (8,2)</b>	<b>14 (24,1)</b>
- Från föräldrahem	4	7
- Från asylboende	0	7

#### 5.1.1.2 Ekonomiskt

Lämnar de bostäder i samma prisklass? I denna jämförelse studeras boendekostnaden för de bostäder som lämnas för att flytta in i projekten. Boendekostnaden är den faktiska kostnaden som bostaden har i form av hyra alternativt den kostnad för banklån och drift som de nya ägarna har av bostaden. Om bostaden inte är såld i skrivande stund finns ingen uppgift om marknadsvärde eller driftkostnad vilket gör att dessa bostäder utesluts ur denna jämförelse. Detta är fallet för åtta (16,3%) av hushållen som flyttat in i Månstorp och för alla som idag äger sitt boende och som ska flytta in i Sjöcrona, totalt sju (12,1%). Av förklarliga skäl är också bostäder som är en del av ett asylboende eller ett föräldrahem uteslutna ur jämförelsen.

Illustration 19, 20 och Tabell 8 visar att de som flyttar in i Sjöcrona i genomsnitt höjer sin boendekostnad med 18 %. Detta tillskillnad från de som flyttat till Månstorp som i stort sett haft en identisk boendekostnad tidigare, endast 1,1% ökade deras boendekostnad med. För båda projekten lämnas bostäder som är större än de nyproducerade. Boende i Månstorp har i genomsnitt flyttat till ett boende som är 40,3% mindre och de som ska flytta till Sjöcrona har skaffat sig ett boende som i genomsnitt är 23,7 % mindre än vad de hade tidigare. Att boendekostnaden blivit högre och storleken på boendet mindre betyder också att kvadratmeterkostnaden per år är

högre. Månstorpsbor betalar i genomsnitt 51,5 % mer per kvadratmeter för deras boende medan siffran för de som ska flytta in i Sjöcrona stannar på 41,1 % mer.

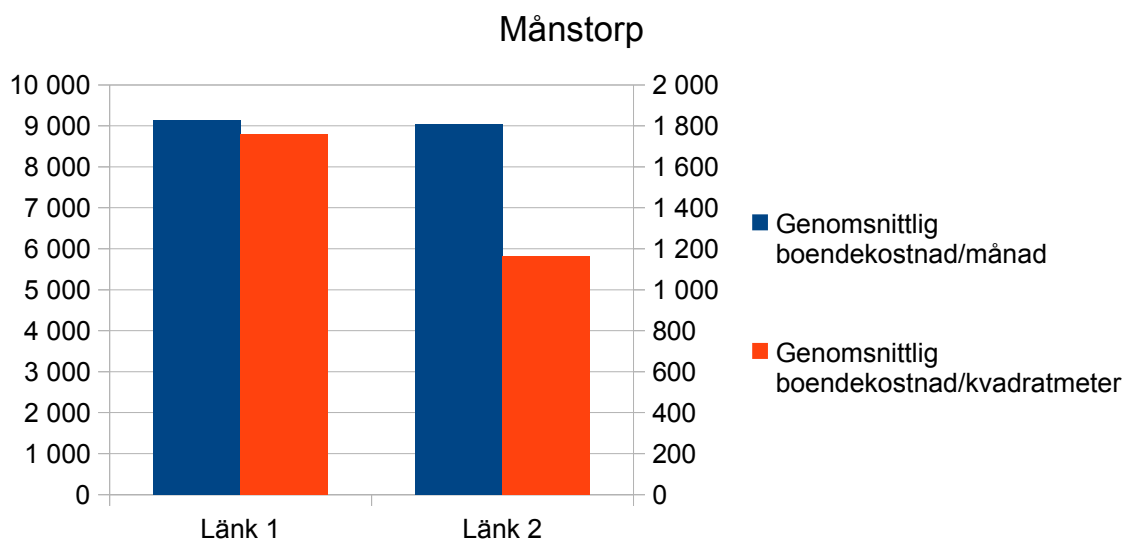


Illustration 19: Genomsnittlig boendekostnad för Månstorps länk 1 och 2. På x-axeln visas boendekostnaden/månad och på sekundära x-axeln visas boendekostnaden/m<sup>2</sup>.

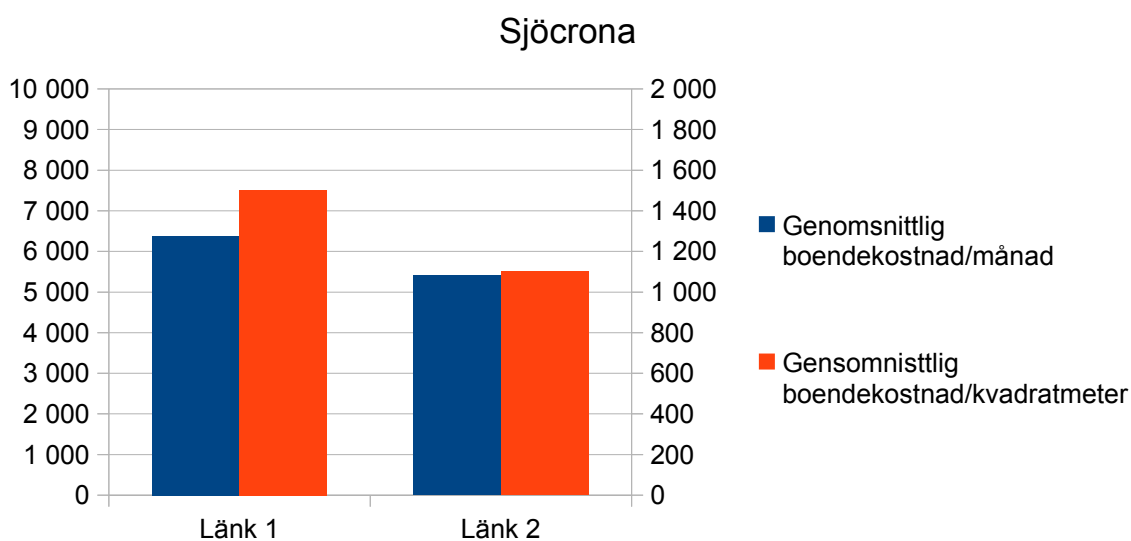


Illustration 20: Genomsnittlig boendekostnad för Sjöcronas länk 1 och 2. På x-axeln visas boendekostnaden/månad och på sekundära x-axeln visas boendekostnaden/m<sup>2</sup>.

Tabell 8: Genomsnittlig boendekostnad och storlek för bostäderna i flyttkedjornas länk 1 och 2 för respektive projekt.

	Månstorp <span style="color: #00AEEF;">■</span>		Sjöcrona <span style="color: #D9534F;">▲</span>	
	Länk 1	Länk 2	Länk 1	Länk 2
<b>Genomsnittlig boendekostnad/mån</b>	<b>9 139</b>	<b>9 037</b>	<b>6 384</b>	<b>5 408</b>
- Skillnad mellan länkarna (%)	+102 (+1,1)		+976 (+18)	
<b>Genomsnittlig boendekostnad/m<sup>2</sup></b>	<b>1 760</b>	<b>1 162</b>	<b>1 554</b>	<b>1 101</b>
- Skillnad mellan länkarna (%)	+598 (+51,5)		+453 (+41,1)	
<b>Genomsnittlig storlek i m<sup>2</sup></b>	<b>61,9</b>	<b>103,6</b>	<b>49,8</b>	<b>65,3</b>
- Skillnad mellan länkarna (%)	-41,7 (-40,3)		-15,5 (-23,7)	

Hur stor del av inkomsten går till dessa boendekostnader? Illustration 21 och Tabell 9 visar att jämförelsen vittnar om likartade siffror. Projekten kostar sånär som lika stor del av de boendes bruttoinkomst, oavsett vilken typ av hushåll. Hushållen i Sjöcrona avsätter generellt en något större del av inkomsten till boendet jämfört med de som bor i Månstorp. Enda avvikelsen ses på hushåll med två personer där Sjöcronaboende avsätter 0,1 procentenheter mindre än de som bor i Månstorp.

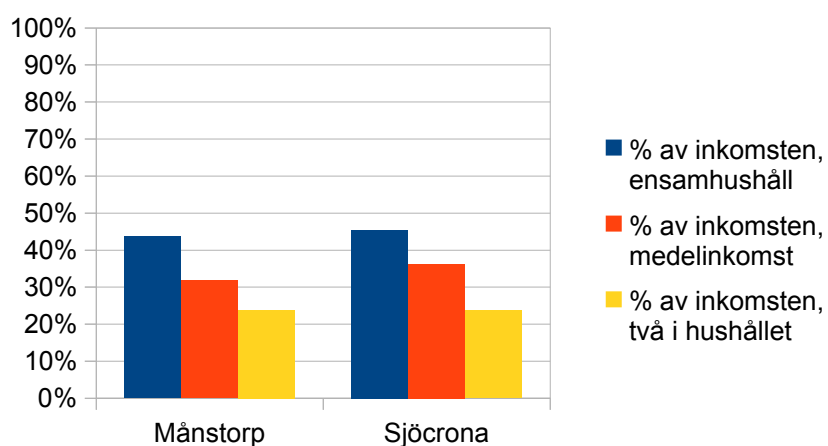


Illustration 21: Andel av inkomsten som går till boendekostnaden, fördelat på olika typer av hushåll.

Tabell 9: Andel av inkomsten som går till boendekostnaden, fördelat på olika typer av hushåll.

% av inkomsten	Månstorp <span style="color: #00AEEF;">■</span>	Sjöcrona <span style="color: #D9534F;">▲</span>
- ensamhushåll	43,7	45,5
- medelinkomst	31,8	36,3
- två i hushållet	23,8	23,7

## 5.2 Flyttkedjan från Månstorp

Eftersom hyresgästerna flyttat in i Månstorp och därmed lämnat sitt tidigare boende har vakanser skapats och därför har flyttkedjan kunnat följas. Med vakans menas alltså de bostäder som lämnats tillgängliga på bostadsmarknaden. Det innefattar med andra ord inte bostäder som av någon anledning inte blivit vakanta på bostadsmarknaden i och med att hyresgästerna flyttat in i Månstorp. Det kan bero på att boendet är en del av ett asylboende, ett föräldrahem som lämnas av någon som flyttar hemifrån eller en bostad där ena parten bor kvar efter en skilsmässa exempelvis.

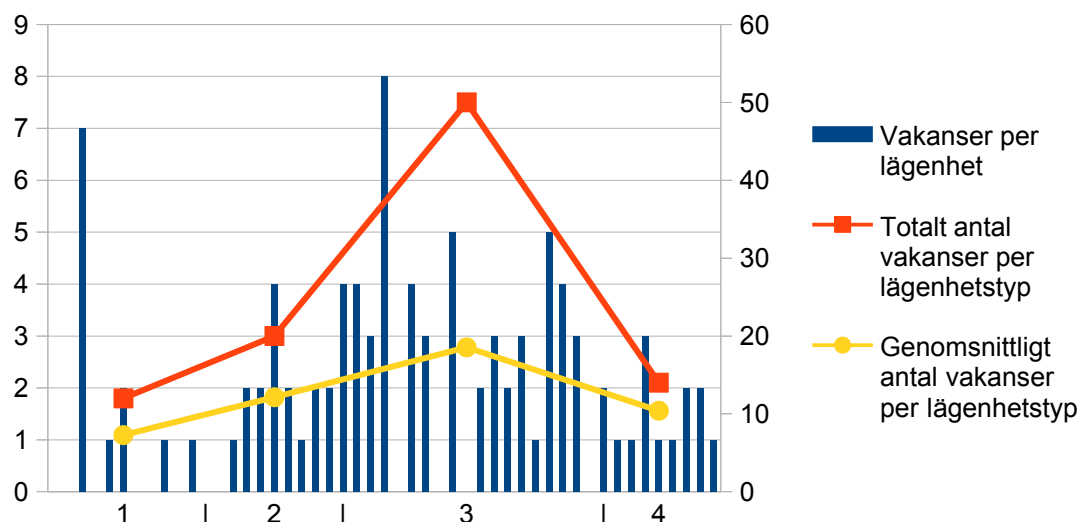


Illustration 22: Vakanser per lägenhet och lägenhetstyp. Alla lägenheter i projektet Månstorp finns på x-axeln, kategoriserade efter antalet rum och kök. På y-axeln visas dels hur många vakanser som varje lägenhet bidrog till genom sin flyttkedja och dels hur många vakanser varje lägenhet i typkategorin bidrog med. På den sekundära y-axeln visas hur många vakanser som varje lägenhetstyp bidrog med.

Tabell 10: Vakanser per lägenhetstyp och antal lägenheter som inte bidrog till en vakans, totalt och per lägenhetstyp.

	Totalt	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
<b>Antal vakanser</b>	<b>96</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>14</b>
- per lägenhet	1,96	1,09	1,82	2,78	1,56
<b>Antal lägenheter med inga vakanser (% av total)</b>	<b>12 (24,5)</b>	<b>6 (54,5)</b>	<b>2 (18,2)</b>	<b>4 (22,2)</b>	<b>0 (0)</b>

Illustration 22 och Tabell 10 redogör för vakanserna som skapats på bostadsmarknaden via de flyttkedjor som initierats av projektet Månstorp. Utöver de 51 lägenheter som byggdes i projektet blev 96 bostäder tillgängliga för nya hushåll. Det betyder att 147 bostäder totalt blev tillgängliga på bostadsmarknaden genom projektet Månstorp. Baserat på de 49 lägenheter som i skrivande stund är uthyrda och således har kunnat bidra med vakanser visar att 1,96 vakanser har skapats per lägenhet. Flest vakanser, både totalt och per lägenhet, initierades av lägenhetstypen 3 rok. För varje lägenhet i Månstorp med 3 rok skapades i genomsnitt 2,78 vakanser på bostadsmarknaden.

Lägst genomsnitt har lägenhetstypen 1 rok som skapade 1,09 vakanser på bostadsmarknaden. Illustration 22 visar däremot att den lägenhet som initierat näst flest vakanser av alla är en lägenhet med 1 rok som bidragit med sju vakanser. Den som bidragit med flest, en lägenhet med 3 rok, har endast bidragit till en vakans mer. Flyttkedjorna blev med andra ord åtta länkar som längst och i genomsnitt 2,96 länkar långa.

Sånär som var fjärde lägenhet i projektet bidrog inte med någon vakans alls. Störst andel av dessa är lägenhetstypen med 1 rok där över hälften av alla lägenheter inte skapade någon vakans alls. Detta beror främst på att många flyttat hemifrån och på så sätt inte lämnar en vakant bostad efter sig. Lägenhetstypen med 4 rok har visserligen studiens näst lägsta genomsnittsvakans på 1,56 bostäder per lägenhet men kan däremot visa på att samtliga lägenheter bidragit till en vakans. Det är lägenhetstypen ensam om. Lägenhetstypen med 3 rok har som sagt högst antal vakanser och högst genomsnittsvakans per lägenhet. Däremot har över var femte lägenhet av denna typ inte bidragit med någon vakans alls. Det är näst högst i jämförelsen.

## 5.2.1 Geografiskt

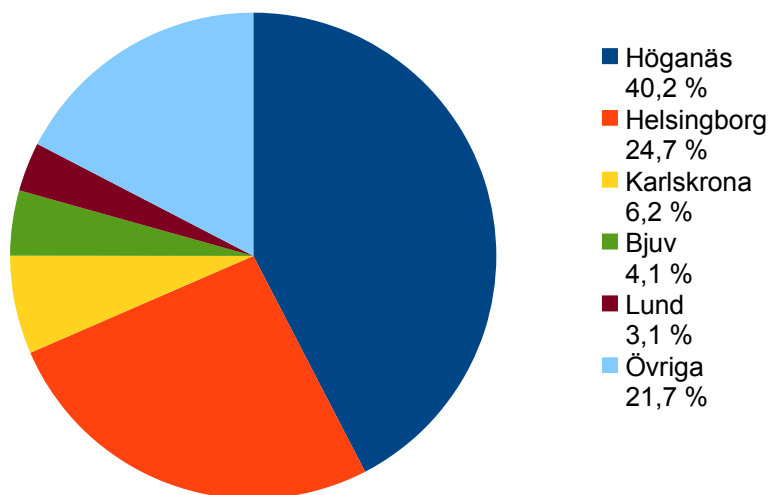


Illustration 23: Andelen vakanser per kommun.

Tabell 11: Antal vakanser per kommun.

Kommun	Vakanser	Kommun	Vakanser
Höganäs	39	Malmö	1
Helsingborg	24	Landskrona	1
Karlskrona	6	Ängelholm	1
Bjuv	4	Åstorp	1
Lund	3	Göteborg	1
Klippan	2	Tomelilla	1
Uppvidinge	2	Eskilstuna	1
Järfälla	2	Luleå	1
Österåker	2		

Illustration 23 och Tabell 11 visar att den geografiska spridningen på vakanserna är stor. Störst andel av vakanserna återfinns i Höganäs. Cirka 60 % av alla vakanser som skapats återfinns däremot i andra kommuner än där flyttkedjan initierades. Av dessa vakanser har dessutom cirka 26 % skapats i andra regioner än Skåne, från Småland upp till Norrbotten. Cirka 65 % av alla vakanser har skapats i Höganäs och intilliggande kommunen Helsingborg.

Illustration 24 och Tabell 12 visar hur mönstret ser ut för antalet och andelen av vakanserna som återfinns i Höganäs kommun genom flyttkedjorna. 73 % av vakanserna i länk 2 återfinns i Höganäs kommun, det är den högsta siffran i kedjorna. Därefter minskar andelen i takt med att flyttkedjorna blir längre. Redan i nästa länk minskar andelen drastiskt där endast 26,9 % av vakanserna återfinns i Höganäs kommun. I länk 5 är det endast 10 % och i länk 7 och 8 är ingen av vakanserna i samma kommun som flyttkedjan initierades i. Antalet vakanser i Höganäs kommun minskar alltså ju längre flyttkedjan blir. Detta gäller även för andelen av vakanserna, undantaget länk 6.



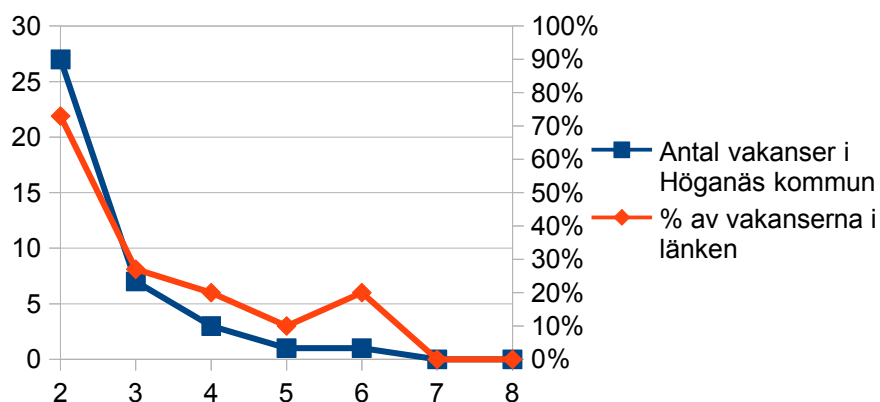


Illustration 24: Antal vakanser och andelen vakanser i Höganäs kommun fördelat på flyttkedjornas länkar. På x-axeln visas flyttkedjornas länkar och på y-axeln antalet vakanser. På sekundära y-axeln visas andelen av vakanserna i Höganäs kommun för varje länk.

Tabell 12: Antal vakanser och andelen vakanser i Höganäs kommun fördelat på flyttkedjornas länkar.

	Totalt	Länk 2	Länk 3	Länk 4	Länk 5	Länk 6	Länk 7	Länk 8
Antal vakanser i Höganäs kommun (% av alla vakanser)	39 (40,2)	27 (73)	7 (26,9)	3 (20)	1 (10)	1 (20)	0 (0)	0 (0)

Totalt skapades 37 flyttkedjor. 35 % av dessa initierades och bröts i Höganäs kommun medan 65 % bröts i en annan kommun. Illustration 25 visar en av flyttkedjorna som ett exempel på de som bröts inom samma geografiska område.



Illustration 25: Exempel på flyttkedja som initierats och sedan bryts inom Höganäs kommun. Siffrorna visar ordningen på länkarna i flyttkedjan.

Illustration 26 visar en annan flyttkedja och exemplifierar istället flyttkedjorna som initierats i Höganäs kommun och slutligen bryts i en annan kommun.



*Illustration 26: Exempel på flyttkedja som initierats i Höganäs kommun och sedan bryts i annan kommun. Siffrorna visar ordningen på länkarna i flyttkedjan.*



## 5.2.2 Ekonomiskt

Vilka inkomstgrupper gynnas av ett projekt med dyra bostäder genom flyttkedjorna? Illustration 27 och Tabell 13 visar hur mönstret för inkomsterna ter sig genom flyttkedjornas olika länkar. Hushåll med två personer har generellt högre inkomst än de som flyttade in i nyproduktionen genom flyttkedjan. Det är först i länk 5 som flyttkedjan generellt gynnar hushåll med inkomster under de i länk 1 och når sitt lägsta värde. Däremot är aldrig det genomsnittliga hushållet av denna typ i närheten av att tjäna inom inkomstkvartil 1. Länk 7 har ett exceptionellt högt värde och beror på att det endast var ett hushåll av denna typ i den länken. Ensamhushåll gör en liknande resa. Det finns ett undantag, i länk 3 går medelinkomsten under de i länk 1, men annars är det först i länk 6 som inkomsterna når under länk 1. Det är även då inkomsterna når flyttkedjans lägsta värde för denna typ av hushåll och enda gången som den genomsnittliga inkomsten ligger inom gränsen för inkomstkvartil 1.

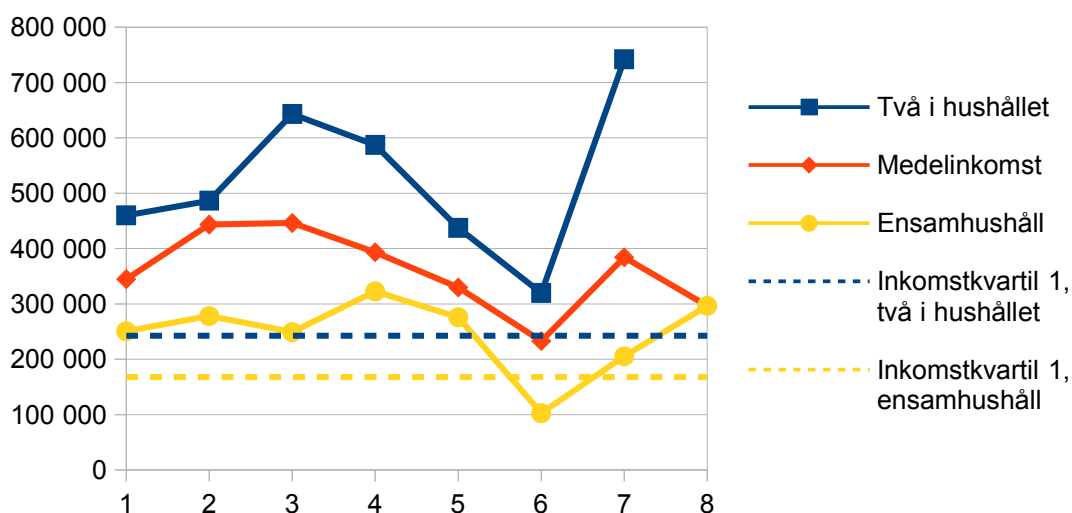


Illustration 27: Genomsnittlig årsinkomst för hushållen i flyttkedjorna. På x-axeln visas vilken länk i kedjan som avses. På y-axeln visas bruttoårsinkomsterna och maxgränsen för inkomstkvartil 1 gällande ensamhushåll och två i hushållet.

Tabell 13: Genomsnittlig inkomst för hushållen i flyttkedjorna.

	Länk 1	Länk 2	Länk 3	Länk 4	Länk 5	Länk 6	Länk 7	Länk 8
<b>Medelinkomst</b>	<b>344 684</b>	<b>443 254</b>	<b>446 119</b>	<b>393 247</b>	<b>329 667</b>	<b>232 820</b>	<b>384 167</b>	<b>296 500</b>
- Ensamhushåll	250 681	277 940	248 992	322 700	275 833	102 550	205 200	296 500
- Två i hushållet	460 050	486 464	643 246	587 250	437 333	319 667	742 100	-
<b>Antal hushåll</b>	<b>49</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
- Ensamhushåll	27	10	13	11	6	2	2	1
- Två i hushållet	22	27	13	4	3	3	1	-

Illustration 28 och Tabell 14 visar antalet hushåll i inkomstkvarter 1 i varje länk. Dessutom visar de hur stor andel av alla hushåll i respektive länk som är i inkomstkvarter 1 samt hur stor andel av alla hushåll i inkomstkvarter 1 som återfinns i respektive länk. Flest antal hushåll i inkomstkvarter 1 återfinns i de tre första länkarna med länk 2 som toppnotering. Det är även här toppnoteringen för störst andel av alla hushåll i inkomstkvarter 1 i alla flyttkedjor återfinns. Här återfinns en tredjedel. I länk 6 är 60 % av alla hushåll i inkomstkvarter 1, det finns ingen annan länk med så hög andel.

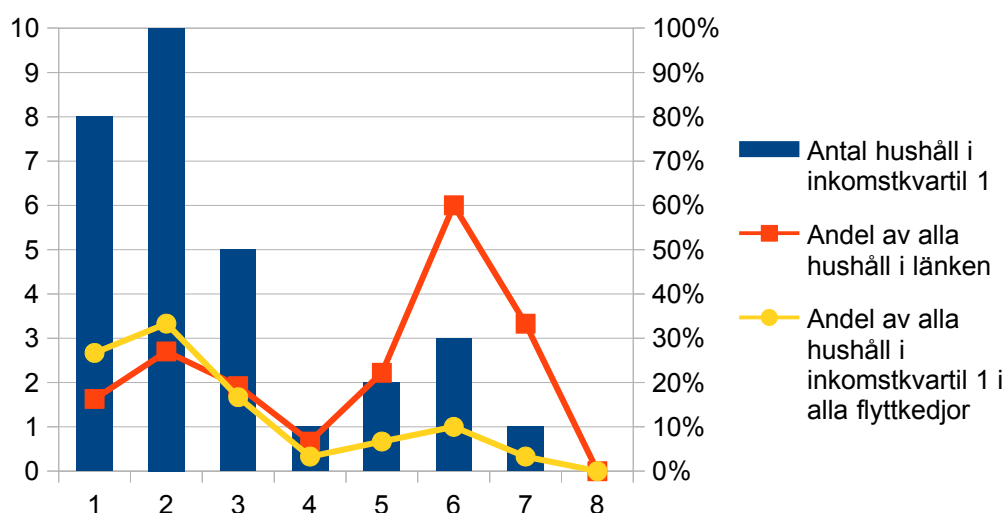


Illustration 28: Antal hushåll i inkomstkvarter 1 i varje länk samt andelen av alla hushåll i respektive länk och i alla flyttkedjor. På x-axeln visas vilken länk som avses och på y-axeln antalet hushåll. På sekundära y-axeln visas andelen av alla hushåll i respektive länk som är i inkomstkvarter 1 samt andelen av alla hushåll i inkomstkvarter 1 i alla flyttkedjor.

Tabell 14: Antal hushåll i inkomstkvarter 1 i varje länk samt andelen av alla hushåll i respektive länk och i alla flyttkedjor.

	Länk 1	Länk 2	Länk 3	Länk 4	Länk 5	Länk 6	Länk 7	Länk 8
<b>Antal hushåll i inkomstkvarter 1</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
- Ensamhushåll	7	2	4	1	1	1	1	0
- Två i hushållet	1	8	1	0	1	2	0	0
<b>% av alla hushåll i länken</b>	<b>16,3</b>	<b>27</b>	<b>19,2</b>	<b>6,7</b>	<b>22,2</b>	<b>60</b>	<b>33,3</b>	<b>-</b>
<b>% av alla hushåll i inkomstkvarter 1 i alla flyttkedjor</b>	<b>26,7</b>	<b>33,3</b>	<b>16,7</b>	<b>3,3</b>	<b>6,7</b>	<b>10</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>

Illustration 29 och Tabell 15 visar antalet hushåll i inkomstkvarter 1 som lägenheterna i Månstorp bidragit med en ny bostad till. Detta visas per lägenhet, per lägenhetstyp och som ett genomsnitt per lägenhet i lägenhetstypkategorin. Av de 145 hushåll som fick ny bostad genom projektet Månstorp hade 21 % en inkomst under maxgränsen för inkomstkvarter 1. Dessa fick en bostad tack vare Månstorps lägenheter av främst lägenhetstyperna 1 rok, 2 rok och 3 rok. Det är cirka en tredjedel på varje lägenhetstyp. Endast 3 % fick en bostad tack vare lägenheterna i lägenhetstypkategorin 4 rok. Cirka hälften av alla hushåll som fick ny bostad genom Månstorps lägenheter av typen 1 rok hade en inkomst i inkomstkvarter 1. Samma siffra för lägenheter av typen 4 rok är endast 4 %. Det är lägenheter med 1 rok som bidragit till att flest låginkomsthushåll fått en ny bostad, både totalt och i genomsnitt per lägenhet i lägenhetstypkategorin. Det går att konstatera att desto större lägenheter som byggs desto färre låginkomsthushåll gynnas, direkt genom nyproduktionen och indirekt genom efterföljande flyttkedjor.

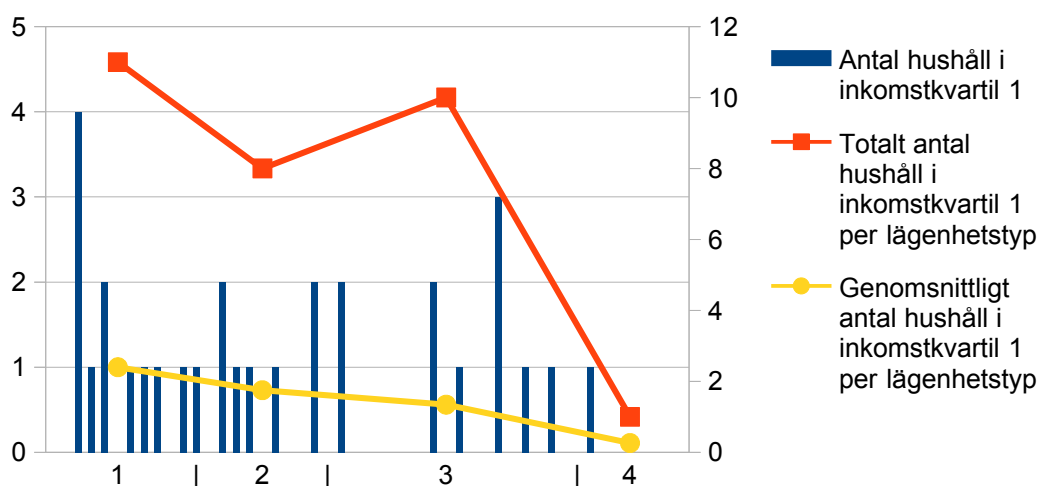


Illustration 29: Hushåll i inkomstkvarter 1 per lägenhet och lägenhetstyp. Alla lägenheter i projektet Månstorp finns på x-axeln, kategoriserade efter antalet rum och kök. På y-axeln visas hur många hushåll i inkomstkvarter 1 som fick en ny bostad tack vare varje lägenhet i nyproduktionen. Genom alla flyttkedjor. På y-axeln visas även hur många hushåll i inkomstkvarter 1 som fick ett nytt boende per lägenhet i lägenhetstypen. På den sekundära y-axeln visas hur många hushåll i inkomstkvarter 1 som fick nytt boende baserat på lägenhetstyp.

Tabell 15: Hushåll i inkomstkvarter 1 totalt, per lägenhetstyp och per lägenhet i lägenhetstypkategorin. Andelen av alla hushåll som respektive lägenhetstyp givit upphov till nytt boende för samt andelen av alla hushåll i inkomstkvarter 1 baserat på lägenhetstyp.

	Totalt	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
<b>Antal hushåll i inkomstkvarter 1</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>1</b>
- per lägenhet	0,61	1	0,73	0,56	0,11
<b>% av alla hushåll</b>	<b>21</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>4</b>
<b>% av alla hushåll i inkomstkvarter 1</b>		<b>36</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>3</b>

Illustration 30 och Tabell 16 visar mönstret för vakanserna som uppstått i de olika länkarna. Storlek, boendekostnad per månad och boendekostnad per m<sup>2</sup> visas. Notera att värdena för faktorn boendekostnad per m<sup>2</sup> är dividerade med tolv för att visa värdet per månad i Illustration 30. Anledningen till detta är att det huvudsakliga syftet med Illustration 30 är att visa trenden för de tre olika faktorerna genom länkarna, snarare än att framställa exakta värden. I annat fall hade flertalet illustrationer varit nödvändiga då de tre faktorerna har värden som skiljer sig markant från varandra. Då hade mönstret för faktorerna genom länkarna i förhållande till varandra däremot varit svårt att följa. Faktorn boendekostnad per månad har för stora värden gentemot faktorn boendekostnad per m<sup>2</sup> för att kunna visas på sekundära y-axeln tillsammans. Den sistnämnda faktorns trend mellan varje länk hade blivit försumbar rent illustrativt. Därför har faktorn fått värden som skalmässigt är mer lika de som faktorn storlek har. På så sätt kan alla faktorer visa sina mönster genom länkarna i samma illustration. Exakta värden återges i Tabell 16.

Den genomsnittliga boendekostnaden blir lägre för varje länk. Vakanserna i sista länken kostar cirka 43 % mindre än vad de gör i länk 1. Detta trots att vakanserna generellt är större än de i länk 1. Undantag finns i länk 6 och 8 där genomsnittsvakansen är marginellt mindre. De största vakanserna finns i länk 2 och efter den blir vakanserna mindre för varje länk. Först i länk 6 är de mindre än nyproduktionen. Boendekostnaden per m<sup>2</sup> gör en nästintill omvänd resa. Detta är tämligen naturligt då de två parametrarna ofta sammanfaller som varandras motsatser, desto mindre boende desto högre kostnad per m<sup>2</sup>. Vid länk 7 och 8 blir däremot vakanserna större och kostnaden per m<sup>2</sup> mindre. Boendekostnaden per m<sup>2</sup> är generellt lägre för vakanserna i flyttkedjorna än för nyproduktionen. I länk 6 är kostnaden per m<sup>2</sup> däremot endast 13,6 % mindre.

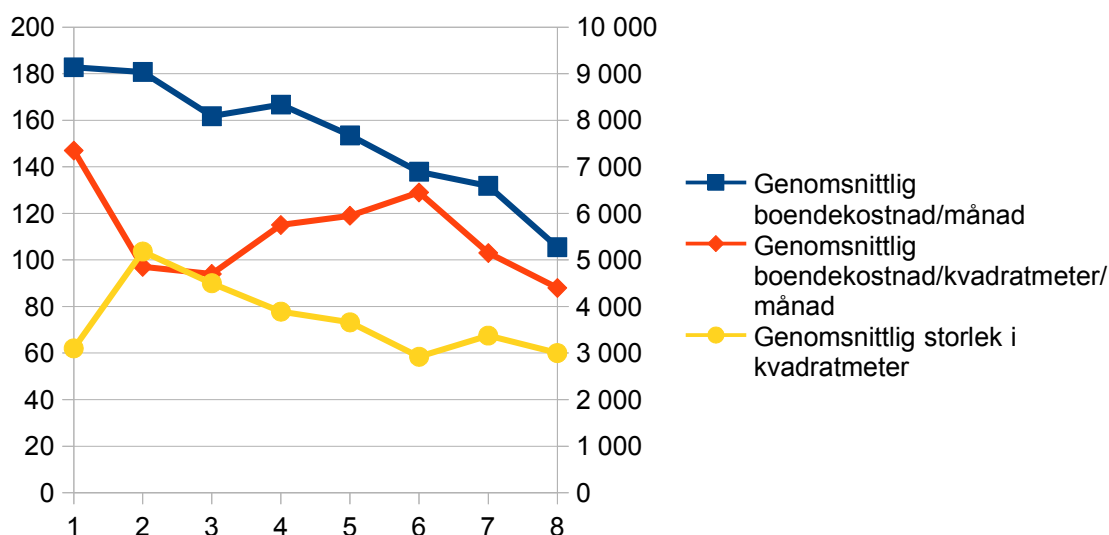


Illustration 30: Genomsnittlig storlek, boendekostnad/månad och boendekostnad/m<sup>2</sup>/månad för respektive länks vakanser. På x-axeln visas vilken länk som avses och på y-axeln visas genomsnittlig storlek i antal m<sup>2</sup> och genomsnittlig boendekostnad/m<sup>2</sup>/månad. På den sekundära y-axeln visas den genomsnittliga boendekostnaden/månad.

Tabell 16: Genomsnittlig storlek, boendekostnad/månad och boendekostnad/m<sup>2</sup>/månad för respektive länks vakanser.

	Länk 1	Länk 2	Länk 3	Länk 4	Länk 5	Länk 6	Länk 7	Länk 8
<b>Genomsnittlig storlek</b>	62	103,6	90	77,8	73,2	58,4	67,5	60
<b>Genomsnittlig boendekostnad/mån</b>	9 139	9 037	8 089	8 337	7 675	6 895	6 591	5 274
<b>Genomsnittlig boendekostnad/m<sup>2</sup>/(mån)</b>	1 760 (147)	1 162 (97)	1 133 (94)	1 377 (115)	1 430 (119)	1 549 (129)	1 239 (103)	1 055 (88)

Det nyproducerade projektet med billiga bostäder, Sjöcrona, från tidigare delkapitel har en boendekostnad per m<sup>2</sup> som överstiger vakanserna i Månstorps flyttkedja. Genom alla länkar är den genomsnittliga kostnaden per m<sup>2</sup> lägre än 1 554 kronor som för Sjöcrona. Storleken på vakanserna är däremot större än genomsnittsbostaden på 49,8 m<sup>2</sup> i Sjöcrona vilket gör att boendekostnaden per månad är högre. En genomsnittlig kostnad på 6 384 kronor per månad för Sjöcronas bostäder kan inte matchas av Månstorps vakanser förrän i sista länken, länk 8.

Illustration 31 och Tabell 17 visar hur stor del av hushållens inkomst som går till boendekostnaden i varje länk. Under de fem första länkarna sjunker ensamhushållens andel av inkomsten som går till boendet med i genomsnitt 10 procentenheter. Hushåll med två personer gör en trendmässigt likvärdig resa, ner 6,8 procentenheter. Därefter sker ett trendbrott och andelen av inkomsten som går till boendekostnaden ökar med 47,3 procentenheter för ensamhushåll och 8,9 procentenheter för hushåll med två personer. Detta trots att boendekostnaden per månad, se Illustration 30 och Tabell 16, gått ner med i genomsnitt 10,2 % mellan länk 5 och 6. Illustration 27 och 28 samt Tabell 13 och 14 visar däremot att hushållen i länk 6 är de med lägst inkomst, 60 % av hushållen ingår i inkomstkvarter 1 vilket förklarar trendbrottet.

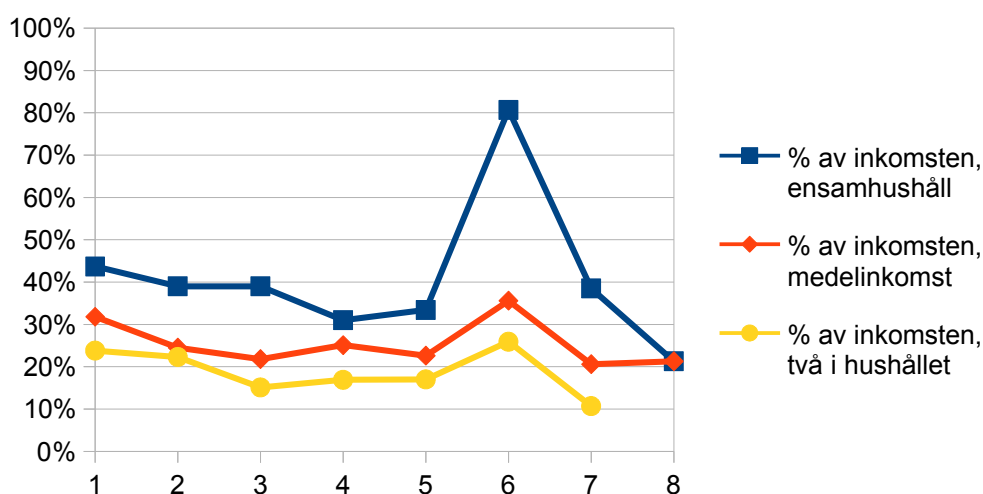


Illustration 31: Boendekostnad som del av inkomsten för olika hushållstyper. Fördelat på respektive länk i flyttkedjorna.

*Tabell 17: Boendekostnad som del av inkomsten för olika hushållstyper.  
Fördelat på respektive länk i flyttkedjorna.*

<b>% av inkomsten</b>	<b>Länk 1</b>	<b>Länk 2</b>	<b>Länk 3</b>	<b>Länk 4</b>	<b>Länk 5</b>	<b>Länk 6</b>	<b>Länk 7</b>	<b>Länk 8</b>
- ensamhushåll	43,7	39	39	31	33,4	80,7	38,5	21,3
- medelinkomst	31,8	24,5	21,8	25,1	22,6	35,6	20,6	21,3
- två i hushållet	23,8	22,3	15,1	16,9	17	25,9	10,7	-

Ensamhushåll spenderar 21,3 % av sin inkomst på boendet i sista länken, länk 8, vilket också är den lägsta noteringen i hela flyttkedjan för hushållstypen. Hushåll med två personer spenderar också lägst andel av sin inkomst i sista länken. I länk 7 spenderar de i genomsnitt 10,7 % av sin inkomst på boendet.



## 6. Diskussion

*Kapitlet diskuterar studiens resultat och kopplar dessa till den teoretiska referensramen.*

Utifrån jämförelsestudien mellan Månstorp och Sjöcrona går det alltså att konstatera att det byggs generellt större och dyrare bostäder i projektet Månstorp jämfört med Sjöcrona. Detta är helt i linje med deras respektive inriktningar. Det flyttar in hushåll med generellt högre inkomst och högre ålder i Månstorp än vad det gör i Sjöcrona. Detta är också helt i linje med deras respektive inriktningar. Sjöcrona är det projekt som skapat möjligheter för flest, både totalt och relativt sett, att ta sig in på bostadsmarknaden då många har kunnat lämna asylboenden och flytta från föräldrahemmet. Sjöcrona är alltså ett projekt som även i praktiken blivit ett svar på bostadsbristen för låginkomsttagare, unga och de som stod utanför bostadsmarknaden. Sett till flyttkedjornas andra länk går det alltså att hävda att flyttkedjornas funktion har kunnat säkerställas i den mån att de billigaste bostäderna har nått de hushåll med störst behov.

Av de som flyttar in i projekten finns störst andel låginkomsttagare i Sjöcrona där var fjärde hushåll har en inkomst som räknas till inkomstkvartil 1. Det visade sig också att lägenheter med 1 rok generellt är billigare per m<sup>2</sup> i Månstorp än vad de är i Sjöcrona, vilket gjorde att strax över 16 % av hushållen som flyttade in i Månstorp är låginkomsttagare. Tack vare dessa lägenheter har Månstorp också kunnat gynna dessa grupper men i övrigt är det ett projekt som främst gynnar ett klientel med högre inkomster. Om hyresnivån på dessa lägenheter med 1 rok istället varit i linje med resterande lägenheter i projektet är det alltså rimlig att anta att Månstorp inte hade kunnat skapa samma möjligheter för låginkomsttagare.

Sett till de bostäder som lämnas till förmån för projekten återfinns merparten inom samma kommun eller inom Skåne som region. För projektet med billiga bostäder återfanns dessutom en stor del av bostäderna inom en radie på 750 meter. Projektet med dyra bostäder skapade flyttningar från flest antal kommuner och var dessutom det enda projektet som skapade flyttningar utanför Skåne som region. Endast sett till flyttkedjornas andra länk tenderar alltså ett projekt med dyra bostäder att skapa mer spridda vakanser geografiskt än ett projekt med billiga bostäder. För att en flyttkedja inte ska brytas i samma geografiska område som den initierades i bör alltså dyra bostäder byggas. Detta leder emellertid till att den direkta boendesituationen för låginkomsttagare, unga och de som står utanför bostadsmarknaden inte gynnas lika mycket. Genom att bygga billiga bostäder gynnas istället de utsatta grupperna direkt, men främst på en lokal nivå. Utifrån denna studie stämmer alltså teorin om den smala geografiska koncentrationen av vakanser enligt Magnusson Turner (2008) och Helsingborgshem (2017) främst in på projektet med billiga bostäder.

De som flyttar in i projekten lämnar generellt ett större boende som de betalade mindre för per m<sup>2</sup>. De som flyttat in i projektet med dyra bostäder lämnar boenden med samma boendekostnad medan de som flyttar in i projektet med billiga bostäder lämnar boenden med en lägre boendekostnad. Genom att bygga billiga bostäder ökar alltså chansen att ännu billigare bostäder blir vakanta på bostadsmarknaden medan att bygga dyra bostäder snarare tenderar att skapa vakanser inom samma dyra prissegment. Detta resultat sammanfaller med teorin om att vakanser skapas i samma prissegment enligt Clark & Sarapuu (1984), Baer & Koo (1994) samt Marullo (1985). Endast sett till flyttkedjans andra länk och den månatliga boendekostnaden är det alltså endast projektet med billiga bostäder som har kunnat visa en av flyttkedjans grundprinciper; att generera billigare vakanser.

Utifrån studien av Månstorps flyttkedjor går det också att konstatera att vid en nyproduktion av bostäder tenderar de större bostäderna att skapa fler vakanser i det befintliga bostadsbeståndet än vad de mindre gör. Flest vakanser, både totalt och per lägenhet, skapas av lägenhetstypen 3 rok och minst till antalet vakanser skapas av lägenhetstypen 1 rok. 3 rok har även den högsta boendekostnaden per m<sup>2</sup> och därmed kan det också konstateras att antalet vakanser har ett samband med storlek och prisnivå. Detta resultat bekräftar teorier från Pleiborn (2015) och Marullo (1985) vilket således avviker från Sharpes (1978). Varje lägenhet i projektet Månstorp gav i genomsnitt upphov till 1,96 vakanser i det befintliga bostadsbeståndet vilket betyder att flyttkedjorna i genomsnitt blev 2,96 länkar, eller flyttar, långa. Resultatet ligger närmst studien från Gävle kommun (2013) med 3,2 flyttar och avviker mest från Helsingborgshems (2017) studie som visade ett genomsnitt på 1,9 flyttar.

Beroende på hur "*geografiskt område*" definieras går det att konstatera flyttkedjornas möjlighet till geografisk spridning. Om det geografiska området avser en kommun, vilket många tidigare svenska studier avgränsat studien till, skapar flyttkedjor från nyproducerade bostäder inte bara vakanser inom samma geografiska område. 59,8 % av vakanserna återfinns i andra kommuner än Höganäs. Om det geografiska området istället avser även intilliggande kommuner går det däremot att konstatera det motsatta. 64,9 % av vakanserna återfinns i Höganäs eller Helsingborgs kommun. 15,6 % av vakanserna har skapats i en annan region än Skåne. Utifrån studien kan det konstateras att desto längre flyttkedjan blir desto mindre andel av vakanserna uppstår i Höganäs. Sett till flyttkedjornas respektive sista länkar, det vill säga där de bryts, går det att konstatera att flyttkedjorna inte bryts inom samma geografiska område som de initierades i. 35 % av flyttkedjorna bröts i Höganäs och 65 % i en annan kommun. Bortsett definitionen av geografiskt område som intilliggande kommuner kan resultatet av denna studie dementera teorin om den smala geografiska koncentrationen av vakanserna från Magnusson Turner (2008) och Helsingborgshem (2017).

Flyttkedjorna behöver flertalet länkar på sig innan den genomsnittliga inkomsten för hushållen är lägre än de som flyttade in i nyproduktionen. Det är först vid länk 5 som hushållen med två personer generellt har lägre inkomster än hushållen i länk 1. Däremot är de långt ifrån att tjäna under maxgränsen för inkomstkvartil 1. Inkomsterna för ensamhushållen visar en tillfällig svacka redan vid länk 3 då de tjänar mindre än länk 1. Den långvariga trenden visar sig däremot först från och med länk 6. Då har 60 % av hushållen en inkomst under maxgränsen för inkomstkvartil 1. Flest hushåll i inkomstkvartil 1 återfinns däremot i flyttkedjornas tre första länkar med länk 2 som toppnotering. Det betyder med andra ord att bostäderna som lämnas för nyproduktionen är de som gynnar låginkomsttagares boendesituation mest. I Månstorps fall har de billiga lägenheterna med 1 rok varit en stor bidragande faktor till detta. Flyttkedjorna måste alltså vara minst fem länkar långa för att genomsnittsinkomsterna ska vara under de som flyttade in i nyproduktionen. Detta gör att långa flyttkedjor och lägre inkomster har ett samband. Denna studie kan därmed bekräfta Pleiborns (2015) teori. När det däremot gäller hushåll med de lägsta inkomsterna, de i inkomstkvartil 1, gynnas de alltså främst redan vid de tre första länkarna. För låginkomsttagares ökade möjlighet till bostad finns det med andra ord inget samband med långa flyttkedjor. Om Månstorps lägenheter med 1 rok hade haft samma hyresnivåer som resterande lägenheter i projektet är det däremot möjligt att resultatet hade sett annorlunda ut.

Utifrån denna studie går det också att konstatera att desto större lägenheter som byggs desto färre låginkomsthushåll gynnas, detta gäller både direkt genom nyproduktionen och indirekt genom efterföljande flyttkedjor. Stora lägenheter skapar alltså fler vakanser än små men vakanserna gynnar i sig inte låginkomsthushåll. Detta resultat går emot Pleiborns (2015) teori.

Kostnaden för vakanserna blir lägre för varje länk i flyttkedjorna. Vakansernas boendekostnad per månad är 43 % lägre i länk 8 än nyproduktionens i länk 1. Vakanserna är till ytan störst i länk 2 och sedan minskar de i takt med länkarna, men först i länk 6 är de mindre än nyproduktionen. Det omvända gäller i stort sett för boendekostnaden per m<sup>2</sup>. Först vid länk 7 och 8 bryts mönstret och vakanserna blir större till ytan samtidigt som boendekostnaden per m<sup>2</sup> blir mindre. Det går därmed att konstatera att det finns ett samband mellan långa flyttkedjor och lägre boendekostnader. Utifrån denna studie dementeras alltså teorin om att flyttkedjorna endast skapar vakanser inom samma prissegment enligt Clark & Sarapuu (1984), Baer & Koo (1994) samt Marullo (1985). Månstorp skapar vakanser genom flyttkedjorna som är billigare per m<sup>2</sup> än de nyproducerade bostäderna i projektet Sjöcrona. I detta hänseendet stämmer teorin om att det inte går att bygga billigare bostäder än de som redan finns i det befintliga bostadsbeståndet (Ahola, 2018). Däremot är den genomsnittliga boendekostnaden per månad högre än Sjöcronas eftersom vakanserna till ytan är så pass mycket större. Först i länk 8 blir vakanserna billigare per månad än Sjöcronas bostäder.

Under flyttkedjornas första fem länkar sjunker boendekostnaden snabbare än inkomsterna. Detta går att konstatera sedan andelen av hushållens inkomst som går till boendet sjunker med 9,2 procentenheter, från 31,8 % till 22,6 %. Lägst andel av sin inkomst lägger de olika typerna av hushållen i deras respektive sista länkar i flyttkedjan. I länk 7 går en tiondel av ett hushåll med två personers inkomst till boendet. I länk 8 går strax över en femtedel till boendet för ensamhushållet. Detta gör att flyttkedjans funktion kan ifrågasättas. Billigare och billigare bostäder blir vakanta för varje länk i flyttkedjan. Hushållen som flyttar in i dem har däremot, i förhållande till hushållen i tidigare länkar, uppenbarligen råd att bo dyrare. Detta gör det svårt att hävda att "rätt" hushåll fått ta del av de bostäder som blivit vakanta genom flyttkedjorna.

Utifrån denna studie går det alltså att dels diskutera nyproduktionen av bostäder och dels efterföljande flyttkedjors funktion. Detta utifrån deras möjlighet till att skapa en socialt hållbar stadsutveckling. Nyproduktionen av Månstorp och Sjöcrona har skapat möjligheter till nytt boende för hushåll i flera inkomstkvarter, inte minst de som definieras som låginkomsttagare. Detta gäller både direkt genom nyproduktionen och indirekt genom efterföljande flyttkedjor. Trots nya striktare lagar och generellt mer restriktiva uthyrningspolicys (Grander, 2017), ett bostadsbyggande som numera generellt inriktas mot de privilegierade (Grundström & Molina, 2016) och att de ekonomiska kalkylerna generellt inte går ihop för nyproducerade billiga hyresrätter (Bergsten & Holmqvist, 2007).

En rättvis stad ska enligt Fainstein (2010) skapa *equity* genom att investera resurser i låginkomsttagares situation för att de också ska erbjudas boende i nya bostadsprojekt. Projekten har båda bidragit till detta, särskilt Sjöcrona. Fainstein menar vidare att det ska finnas en *diversity* genom att alla typer av hushåll inkluderas i nybyggnadsprojekten. Bergsten & Holmqvist (2007) menar också att blandningen av hushåll med olika socioekonomisk status visat sig vara nyckeln till att mindre privilegierade hushåll stärkts genom integration. I detta hänseendet får Månstorp anses vara det projekt som skapat den största blandningen av hushåll i olika inkomstkvarter. Detta är som sagt tack vare den blandning av hyresnivåer som lägenheterna har. När kontakt togs med Höganäshem i efterhand visade det sig att de medvetet gjort en omfördelning av hyrorna i Månstorp just för att kunna erbjuda lägenheterna med 1 rok till så låga hyresnivåer. Med andra ord betalar de större lägenheterna för de mindre. Detta är gjort i samråd med Hyresgästföreningen och har alltså visat sig vara ett mycket effektivt tillvägagångssätt för att skapa en social blandning bland de boende (Höganäshem, 2019). Sjöcronas syfte är att skapa möjligheter för låginkomsttagare, vilket de verkligen lyckats med. I hänseende av möjlighet till integration mellan de boende har däremot projektet inte samma möjlighet som Månstorp. Risken finns att de boende i Sjöcrona blir isolerade snarare än integrerade på grund av projektets homogena inriktning. Baserat på teorier av Fainstein (2010) och Bergsten & Holmqvist (2007) torde därför Månstorp som enskilt projekt vara

det som i högre grad bidrar till en social hållbarhet. Sjöcrona är däremot det projekt som gjort att fler låginkomsttagare fått ny bostad och gjort att fler debutanter kommit in på bostadsmarknaden, vilket är ett stort bidrag till den sociala hållbarheten i sig. Sjöcronas största bidrag till den sociala hållbarheten, i större mening, förutspår jag däremot vara i nästa bostad för hyresgästerna. Sjöcrona är på så sätt ett projekt som skapar möjligheten för hyresgästerna att göra ett aktivt och fritt boendeval härnäst som på så sätt bidrar till integration. Just det fria valet är något som Bergsten & Holmqvist (2007) betonar som förutsättningen för integration.

De största invändningarna som tidigare forskning haft om flyttkedjors funktion är bostadsvakansernas smala koncentration till samma prissegment (Clark & Sarapuu 1984; Marullo, 1985; Baer & Koo, 1994) och geografiska område (Magnusson Turner, 2008; Helsingborgshem, 2017) som nyproduktionen har. Utifrån denna studie går det däremot att konstatera att långa flyttkedjor skapar billigare och mer geografiskt spridda vakanser samt skapar möjligheter för hushåll med lägre inkomster. Redan i länk 3 återfinns majoriteten av vakanserna i andra kommuner. Den största effekten för boendekostnaden och inkomsten visas däremot först efter länk 6. Med en genomsnittlig flyttkedja som är 2,96 länkar lång är därmed ingen av invändningarna dementerade, snarare bekräftade. Flyttkedjors funktion är därför beroende av dess längd. De största lägenheterna bidrog till de längsta flyttkedjorna medan de minsta lägenheterna bidrog till att flest hushåll i inkomstkvartil 1 fick ett nytt boende. Jag menar därför att blandningen av storlekar och boendekostnader i nyproducerade bostadsprojekt är nyckeln till efterföljande flyttkedjors funktion och dess möjlighet att bidra till social hållbarhet.

Genom att gå tillbaka till inriktningen mot *bostäder för alla* (Grundström & Molina, 2016) har Höganäshem skapat två olika bostadsprojekt som båda bidragit till social hållbarhet på både kort och lång sikt. Om fler kan få ihop kalkylen för billiga nyproducerade hyresrätter kommer låginkomsthushåll gynnas av nyproduktionen. Om det dessutom går att kombinera med stora och dyra lägenheter kommer ännu fler låginkomsttagare gynnas av de efterföljande flyttkedjorna. Detta kan vara ett recept för att gå mot en fungerande bostadsmarknad med fler hyresrätter som i sin tur sänker efterfrågan och prisnivåerna på äganderätterna (Christophers, 2013). Genom att dessutom kunna säkerställa att rätt hushåll får ta del av bostadsvakanserna anser jag sammantaget sett att flyttkedjor är en effektiv bostadspolitisk strategi för en socialt hållbar stadsutveckling.

## 7. Slutsatser

*Kapitlet besvarar studiens frågeställningar.*

- Sjöcrona, projektet med de billiga bostäderna, har i en direkt mening gynnat låginkomsthushåll, unga och debutanter på bostadsmarknaden i högre grad än Månstorp, projektet med de dyra lägenheterna.
- Månstorp skapar större geografisk spridning på bostadsvakanserna i flyttkedjans andra länk än vad Sjöcrona gör.
- Sjöcrona skapar billigare bostadsvakanser än nyproduktionen i flyttkedjans andra länk. Månstorp skapar bostadsvakanser i samma prissegment i flyttkedjans andra länk.
- Flyttkedjorna blev i genomsnitt 2,96 flyttar långa.
- Stora och dyra lägenheter skapar fler bostadsvakanser än små och billiga.
- Låginkomsthushåll gynnas av vakanserna som initierats av små och billiga lägenheter.
- Flyttkedjor tenderar att brytas i ett annat geografiskt område än de initierades i.
- Det finns ett samband mellan långa flyttkedjor och lägre inkomster. Hushåll med de lägsta inkomsterna, de i inkomstkvarter 1, gynnas däremot inte av långa flyttkedjor.
- Det finns ett samband mellan långa flyttkedjor och lägre boendekostnader.
- Boendekostnaden sjunker i snabbare takt än inkomsterna längs med flyttkedjorna. Det går därför att ifrågasätta om rätt hushåll får ta del av bostadsvakanserna som uppstår.

Höganäshems projekt har gynnat hushåll från flera olika inkomstkvarter och geografiska områden. De har både direkt och indirekt gynnat låginkomsthushåll, unga och debutanter på bostadsmarknaden. Genom att kombinera stora och dyra bostäder med små och billiga finns alla möjligheter att skapa många och billiga bostadsvakanser genom nyproduktionens efterföljande flyttkedjor. Genom att säkerställa att rätt hushåll får ta del av dessa anses sammantaget sett flyttkedjor vara en effektiv bostadspolitisk strategi för en socialt hållbar stadsutveckling.

## 8. Förslag på vidare forskning

*Kapitlet ger förslag på framtida utvecklingsmöjligheter inom forskning på ämnet.*

Då tidsramen för studien inte tillåtit att studera flyttkedjornas fulla längd för projektet Sjöcrona utgör en sådan studie det direkta förslaget på vidare forskning. Genom att jämföra en sådan studie med denna kan en mer utvecklad och grundad diskussion föras om boendekostnadernas påverkan på vakanserna och hushållen genom flyttkedjorna. Månstorp skapade en större geografisk spridning på bostadsvakanserna än vad Sjöcrona gjorde. Månstorp skulle i teorin därför ha möjligheten att skapa bostadsvakanser i kommuner med en generellt lägre socioekonomisk status än Höganäs. På så sätt skulle det finnas en möjlighet att Månstorp indirekt gynnar fler låginkomsthushåll än vad Sjöcrona gör som i sin tur tenderar att främst gynna hushåll i samma geografiska område. En sådan studie hade varit av intresse.

Studien har visat att bostadskostnaden och hushållets inkomst sjunker samtidigt som den geografiska spridningen ökar i samband med att flyttkedjan blir längre. Vidare studier skulle kunna utveckla detta resultat med att studera varför flyttkedjor fungerar så. Vilka mekanismer bidrar till detta?

Vidare kan studien tillämpas på andra projekt, stadsdelar eller städer för att studera nyproduktionens direkta och indirekta effekt på bostadsmarknaden. Fler aktuella studier på flyttkedjor som fenomen på bostadsmarknaden behövs för att förstå effekten av nyproduktionen och för att kunna bedöma flyttkedjors lämplighet som en bostadspolitisk strategi mot socialt hållbar stadsutveckling.

## Referenser

- Ahola, T (2018): Gråzon om flyttkedjornas effekt. *Fastighetsnytt*, 2018-02-19.
- Andersson, R & Turner Magnusson, L (2014): Segregation, gentrification, and residualisation: From public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 3–29.
- Baer, W & Koo, C (1994): Housing turnover in developing nations: The case of Seoul. *Journal of Planning Education and Research*, 13(2), 104–118.
- Bengtsson, B (2001): Housing as a social right: Implications for welfare state theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275.
- Bergsten, Z & Holmqvist, E (2007): *Att blanda? En undersökning av planerares och allmännyttiga bostadsbolags syn på planering för en allsidig hushållssammansättning*. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Bryman, A (2011): *Samhällsvetenskapliga metoder*. Stockholm: Liber.
- Boverket (2010): *Socialt hållbar stadsutveckling*. Karlskrona: Boverket. Regeringsuppdrag IJ2009/1746/IU
- Boverket (2015): *Kunskapsbehov – stöd till regeringens arbete med forskning och innovation*. Karlskrona: Boverket. Rapport 2015:22.
- Boverket (2018): *Bostadsmarknadsenkäten 2018*. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>. Hämtad 2019-01-28.
- Bossel, H (1999): *Indicators for Sustainable Development: Theory, Method, Applications. A Report to the Balaton Group*. International Institute for Sustainable Development.
- Campbell, S (1996): Green cities, growing cities, just cities? Urban planning and the contradictions of sustainable development. *Journal of the American Planning Association*, 62 (3), 296-312.
- Christophers, B (2013): A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, 18:6, 885-911.
- Clark, E & Sarapuu, J (1984): *Flyttningsskedjor i sydvästra Skåne och Stor-Stockholm: bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden*. Statens råd för byggnadsforskning.
- Denscombe, M (2016): *Forskningshandboken: för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Upplaga 3:1. Lund: Studentlitteratur.
- Fainstein, S (2010): *The Just City*. Ithaca and London: Cornell University Press.
- Finansinspektionen (2018): *Den svenska bolånemarknaden*. Stockholm: Finansinspektionen. Dnr 18-3193.
- Finansinspektionen (2019): *Den svenska bolånemarknaden*. Stockholm: Finansinspektionen. Dnr 19-3472.
- Grander, M (2017): New public housing: a selective model disguised as universal? Implications of the market adaptation of Swedish public housing. *International Journal of Housing Policy*, Volume 17, 2017, Issue 3.
- Grander, M (2019): Mailkontakt. 2019-02-11.
- Grundström, K & Molina, I (2016): From Folkhem to lifestyle housing in Sweden: segregation and urban form, 1930s-2010s. *International Journal of Housing Policy*, Vol. 16, No. 3, 316-336.
- Gävle kommun (2013): *Flyttkedjestudier – erfarenheter från genomförda studier i Gävle*. Gävle kommun.
- Halvorsen, K (1992): *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur.



- Hedenfelt, E (2013): *Hållbarhetsanalys av städer och stadsutveckling. Ett integrerat perspektiv på staden som ett socioekologiskt komplext system*. Malmö: Malmö Högskola, Institutionen för urbana studier.
- Helsingborgshem (2017): *Flyttkedjor – En studie från Helsingborg*. Helsingborg: Helsingborgshem. Tillgänglig: <https://www.helsingborgshem.se/wp-content/uploads/Flyttkedjor-Helsingborgshem.pdf>. Hämtad 2019-02-15.
- Höganäshem (2018): *Årsredovisning 2017*. Tillgänglig: <https://www.hoganashem.se/Global/DisplayDocument.ashx?guid=9f025494-d37e-4685-bc09-f857e6d5f145>. Hämtad 2019-01-30.
- Höganäshem (2019): Telefonkontakt med ekonomichef Magnus Nordström. 2019-05-09.
- Höganäs kommun (2016): *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2016-2020*. Tillgänglig: <https://www.hoganas.se/globalassets/documents/invanare/bygga-bo-och-miljo/planavdelningen/ovriga/bostadsforsorjningsprogram.pdf>. Hämtad 2019-02-15.
- Höganäs kommun (2018a): *Höganäs historia*. <https://www.hoganas.se/Invanare/kommun-och-politik/kommunfakta/Historia/>. Hämtad 2019-05-10.
- Höganäs kommun (2018b): *Inspiration*. <https://www.hoganas.se/Invanare/upplev/inspiration/>. Hämtad 2019-05-10.
- Höganäs kommun (2018c): *Valresultat 2018*. [https://www.hoganas.se/Invanare/kommun-och-politik/Valresultat-mandatfordelning/?\\_t\\_id=3QWvsJzxjgGH4V6QB7qJqA%3d%3d&\\_t\\_q=mandatf%C3%B6rdelning&\\_t\\_tags=language%3asv%2csiteid%3aa23bdda3-3b1d-4830-a634c32f5a865af6&\\_t\\_ip=192.168.48.128&\\_t\\_hit.id=Hoganas\\_Publik\\_Models\\_Pages\\_Page/\\_3f64c972-e4ae-45db-a4a7a9f81aaab2d8\\_sv&\\_t\\_hit.pos=1](https://www.hoganas.se/Invanare/kommun-och-politik/Valresultat-mandatfordelning/?_t_id=3QWvsJzxjgGH4V6QB7qJqA%3d%3d&_t_q=mandatf%C3%B6rdelning&_t_tags=language%3asv%2csiteid%3aa23bdda3-3b1d-4830-a634c32f5a865af6&_t_ip=192.168.48.128&_t_hit.id=Hoganas_Publik_Models_Pages_Page/_3f64c972-e4ae-45db-a4a7a9f81aaab2d8_sv&_t_hit.pos=1). Hämtad 2019-05-10.
- Kates, R; Parris, T & Leiserowitz, A (2005): What is Sustainable Development? Goals, indicators, values, and practice. *Environment*, 47, 3:9-21.
- Kenn, D (1996): One Nation's Dream, Another's Reality: Housing Justice in Sweden. *Brooklyn Journal of International Law*, 22, pp. 63–110.
- Lind, H (2016): *Åtkomliga bostäder*. Stockholm: SNS förlag.
- Länsstyrelsen (2015): Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner - Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015. Länsstyrelsen.
- Magnusson Turner, L (2008): Who gets what and why? Vacancy chains in Stockholm's housing market. *European Journal of Housing Policy*, 8(1), 1–19.
- Marullo, S (1985): Housing opportunities and vacancy chains. *Urban Affairs Quarterly*, 20(3), 364–388.
- Ortshistoria (2011): *Höganäs kommunala val 1938-2010*. Tillgänglig: <http://ortshistoria.se/stad/hoganas/valresultat>. Hämtad 2019-05-10.
- Pleiborn, M (2015): Behov av kunskap om bostadsefterfrågan i Stockholmsregionen. I *Bostadsmarknaden – en komplex väg från teori till praktik*. Tillväxt och regionplaneförvaltningen. Stockholms läns landsting. Rapport 2015:01.
- Pope, J; Annandale, D & Morrison-Saunders, A (2004): Conceptualising sustainability assessment. *Environmental impact assessment review*, 24(6), 595-616.
- Rasmusson, M; Grander, M & Salonen, T (2018): *Flyttkedjor – En litteraturoversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*. Stockholm: Tillväxt och regionplaneförvaltningen. Rapport 2018:13.

- Region Skåne (2018): *Näringsliv och arbetsmarknad i Höganäs*.  
[https://filer.skane.se/kommunrapporter/Kommunrapport\\_Hoganas.html#befolkningsutveckling](https://filer.skane.se/kommunrapporter/Kommunrapport_Hoganas.html#befolkningsutveckling). Hämtad 2019-05-10.
- Riksbanken (2019): *Penningpolitisk rapport, februari 2019*. Riksbanken.
- Salonen, T (2015): *Nyttan med allmännyttan [The benefit of public housing]*. Stockholm: Liber. I Grander (2017).
- Sanne, C (2004): Social hållbarhet – ett användbart begrepp? I: *Social hållbarhet. Texter från kursen Socialpolitik och planering*. Samhällsplanering, Kungliga Tekniska Högskolan. I Hedenfelt (2013).
- SCB (2018): *Höganäs kommunfakta 2018*.  
<https://www.hoganas.se/globalassets/documents/invanare/kommun-och-politik/kommunfakta/2018/1284-hoganas-fakta.pdf>. Hämtad 2019-05-10.
- SCB (2019a): *Befolkningsstatistik, kvartal 4 2018*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/kvartals--och-halvarsstatistik--kommun-lan-och-riket/kvartal-4-2018/>  
Hämtad: 2019-02-21.
- SCB (2019b): Mailkontakt med Johan Lindberg. 2019-02-22.
- SFS 2010:879: *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.
- Sharpe, C (1978): New construction and housing turnover: vacancy chains in Toronto. *Canadian Geographer/Le Geographe canadien*, 22(2), 130–144.
- Statisticon (2017): *Befolkningsprognos 2017-2035, Höganäs kommun*.  
[https://www.hoganas.se/globalassets/documents/invanare/kommun-och-politik/kommunfakta/statistik/hoganas\\_kommunprognos.pdf](https://www.hoganas.se/globalassets/documents/invanare/kommun-och-politik/kommunfakta/statistik/hoganas_kommunprognos.pdf). Hämtad 2019-05-10.
- The World Bank (2019): *Urban Development*. <https://data.worldbank.org/topic/urban-development>.  
Hämtad 2019-03-05.
- UN (1948): *Universal Declaration of Human Rights*. New York: United Nations.
- Vallance, S; Perkins, H & Dixon, J (2011): What is social sustainability? A clarification of concepts. *Geoforum*, 42 (2011), 342-348.
- WCED (1987): *Our common future*. Oxford University Press.
- Ziegler, J (2018): *Oceanhamnen – en socialt öde ö eller destinationen för interaktionen?*  
Magisteruppsats, Malmö universitet.